

aktiv.



Skulerudveien 580, 1970 HEMNES

**Romslig og fin enebolig i
naturskjønne omgivelser - Solrik
veranda - Dobbelgarasje - Stor
tomt - Landlig og barnevennlig**



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen. TLF. 63 85 40 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 800 000,-
Omkostn.: Kr 71 350,-
Total ink omk.: Kr 2 871 350,-
Selger: Brit Laila Bråthen
Leif Harald Bråthen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1922
BRA-i/BRA Total 173/269 kvm
Tomtstr.: 2393.9 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 137, bnr. 10
Oppdragsnr.: 1107250178

Romslig enebolig i naturskjønne omgivelser. Solrik veranda med utsikt!

Velkommen til Skulerudveien 580 - en romslig og fin enebolig i landlige og naturskjønne omgivelser, ca. 9 km sydøst for sentrum av Hemnes. Det er ca. 700 meter til nærmeste busstopp, og området bugner av idylliske turområder. Videre kan eiendommen skilte med en solrik tomt på over 2,3 mål, stor dobbelgarasje, uthus, hage med boltreplass og veranda med nydelig utsikt.

Eneboligen fremstår med tidløse farge- og materialvalg og innholdsrik planløsning. I en stor stue er det vedovn og varmepumpe, og ved et solid kjøkken er det en luftig spiseetue. Videre har eneboligen et enkelt kjøkken, et soverom, et bad/wc og to alkover i andre etasje, samt et bad/vaskerom, et wc-rom og et ytterligere soverom i første etasje. Flere rom har garderobeløsning, og det er god lagringsplass i kjelleren.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	22
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	73
Energiattest	80
Nabolagsprofil	81
Budskjema	95



Velkommen til Skulerudveien 580! Dette er en innholdsrik frittliggende enebolig med romslig hage.



Solfylt eiendom i grønne og landlige omgivelser tett på naturen!



Romslig gårdsplass med frittstående dobbeltgarasje.



Tomten på 2393,9 kvm har noe skog, og rundt eneboligen er det en solrik, pen hage med mye trygg boltreplass for både to- og firbeinte. I hagen er det også et uthus.

Skulerudveien 580

1. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

takstpartner.no
Allt av taksering i Oslo og Akershus

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Lys og romslig stue.



Stuen har store klassiske vinduer får stuen et godt naturlig lys.



Stuen byr på både varmepumpe og vedovn. Videre har rommet god møbleringsfrihet.



Lun og fin spisestue - perfekt for sosiale sammenkomster.



Stort kjøkken med god benke- og skaplass, samt plass til spisebord.



Kjøkkeninnredningen har profilerte heltrefronter, laminatbenkeplater og et benkebeslag i stål med oppvaskkum. Det er fliser mellom overskap og benkeplaten.

Utsikt fra frokostbordet - nyt rolige og
landlige omgivelser.





Lyst og romslig soverom i 1. etasje med god skaplass.



Bad/vaskerom i 1. etasje.



Vaskerommet har dusj, servant i servantskap og opplegg for vaskemaskin.



Bad i 1. etasje med toalett og servant.

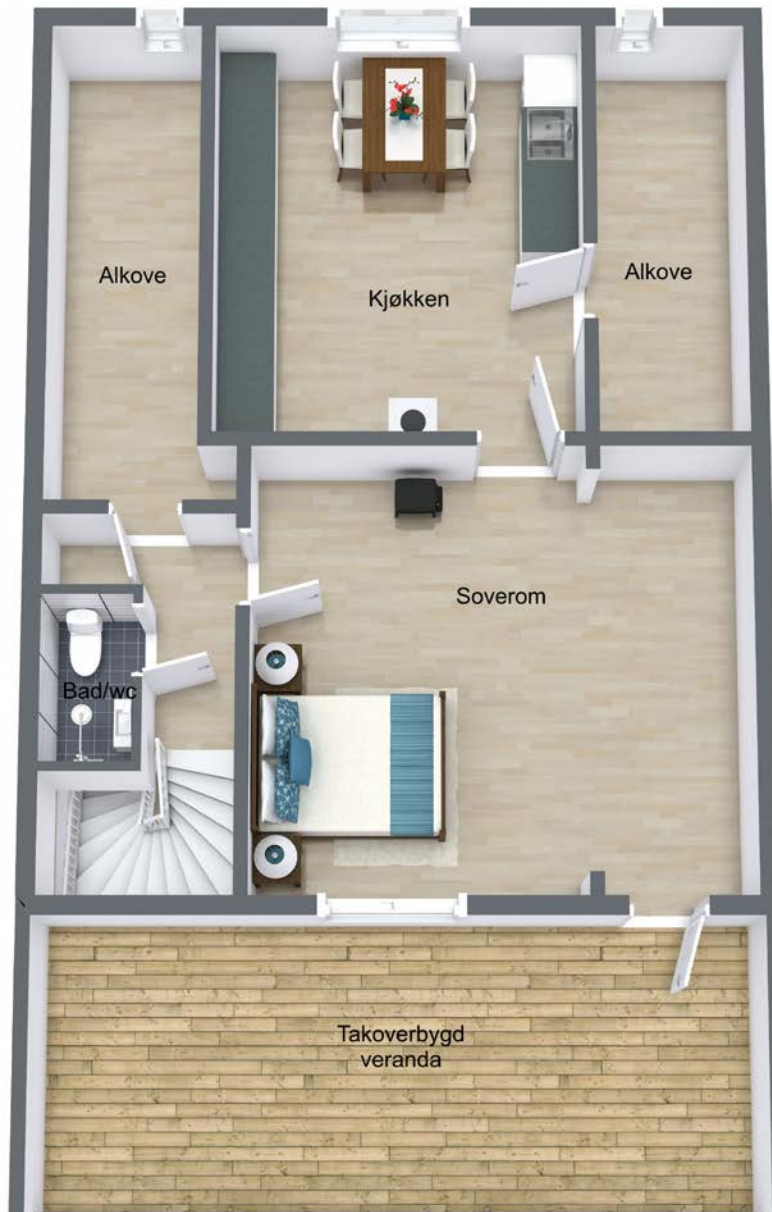


Gangen har hvitmalt vegger og laminat på gulvet.



Gangen byr på god oppbevaringsplass.

Skulerudveien 580
2. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

takstpartner.no
Allt av taksering i Oslo og Akershus

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Stort og lunt soverom med tilgang til stor terrasse med overbygg.



Overbygd, sydvendt veranda på ca. 22 kvm ved soverommet i andre etasje. Her er solforholdene gode, og det er fin plass til ønsket utemøblement. Verandaen har dekke og rekkverk i tre, og det er montert utestikk og utebelysning på husveggen.



Soverommet har god møbleringsfrihet og god oppbevaringsplass, også her er det vedovn.



Soverom i 2. etasje.



Kjøkkenet har klassisk stil med gode benkeoverflater og god oppbevaringsplass.



Kjøkkenet i andre etasje har tidstypisk innredning med god skap- og benkeplass, benkebeslag og vegghengte hyller.



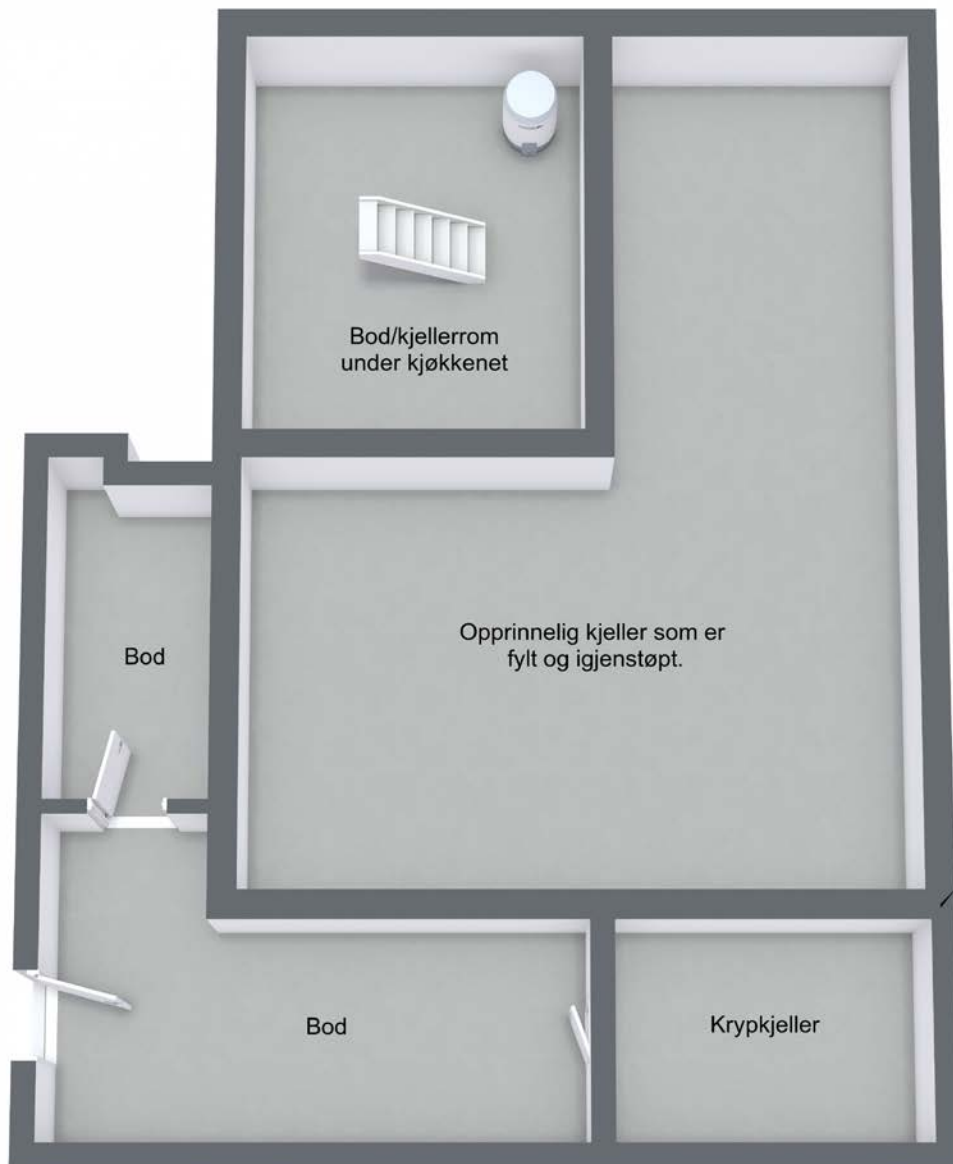
Alkove i 2. etasje. (ikke godkjent rom for varig opphold).



Badet i 2. etasje har toalett, vask og dusjarmatur på vegg.

Skulerudveien 580

Kjelleretasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 173 m²

BRA - e: 96 m²

BRA totalt: 269 m²

TBA: 22 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 20 m² To boder.

1. etasje

BRA-i: 107 m² Entré, toalettrom, bad/vaskerom, soverom, trapperom/gang, kjøkken, spisestue og stue.

2. etasje

BRA-i: 66 m² Trapperom, bad/wc, soverom, kjøkken og to alkover.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

22 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 38 m² Garasje.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 38 m² Garasje/bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i bod/kjellerrom under kjøkkenet er ca. 1,80 meter og er ikke måleverdig bruksareal.

Takhøyde i boder/kjellerrom på tilbygd del med utvendig adkomst har takhøyde ca. 2,12 meter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2393.9 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger landlig og naturskjønt til, ca. 9 km sydøst for sentrum av Hemnes. Det er ca. 700 meter til nærmeste busstopp, og området bugner av idylliske turområder. Tomten på 2393,9 kvm har skog, mark og fjell i dagen, og rundt eneboligen er det en solrik, pen hage med mye trygg boltreplass for både to- og firbeinte.

Utsikten fra eiendommen er langstrakt og landlig, og kommer virkelig til sin rett på en overbygd, sydvendt veranda på ca. 22 kvm ved soverommet i andre etasje. Her er solforholdene gode, og det er fin plass til ønsket utemøblement. Verandaen har dekke og rekkverk i tre, og det er montert utestikk og utebelysning på husveggen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlig område ved Skulerud ca. 9 km. utenfor Hemnes sentrum.

Fra eiendommen er det kort vei til naturskjønne turområder, samt fine badeplasser og fiskemuligheter ved Skulerudsjøen og Hemnessjøen.

Ved Hemnes sentrum er det ferdig preparerte skiløyper som er belyst på vinterkveldene. Søndre-Høland Idretts- og ungdomslag har idrettshus med fritidsklubb og diverse aktiviteter, samt kunstgressbane med mange aldersbestemte lag. På Bråte er det idrettsplass med fotballbaner, sykkelbane, ballbinge og skøyteis på vinteren. Av severdigheter og kulturelle tilbud kan Aurskog-Høland Bygdetun i sentrum av Hemnes anbefales samt den gamle Lokstallen på Skulerud med en levende kulturkafe i sommerhalvåret.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Coop Prix Hemnes. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort kjørevei til Alti Bjørkelangen, et moderne kjøpesenter som byr på trivelige konsepter i en hyggelig atmosfære samt Mysen med et godt utvalg av forretninger og servicetilbud.

Med bil tar det ca 50 min til Lillestrøm, ca 1 time og 10 min Oslo, ca 25 min til Bjørkelangen, ca 30 min til Mysen 41 min og ca 1 time og 15 min til Oslo Lufthavn.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Nærområdet består av spredt boligbebyggelse, landbruk og skog.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det ca 10 km til Bråte barne- og ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Offentlig kommunikasjon

Offentlig kommunikasjon med buss fra hovedveien ca. 700 m fra boligen. Nærmeste bussholdeplass heter "Hagamyren".

Bygningssakkyndig

Larsen Petter Havnen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen ble oppført i 1922 og er senere tilbygd i 1983 og 2000. Grunnmuren er konstruert av betong og murte lettklinkerblokker. Dreneringen er fra byggeårene 1922, 1983 og 2000. Det er synlig grunnmursplate på deler av muren. Veggene består av en bindingsverkskonstruksjon og er kledd med stående trebordkledning.

Takkonstruksjonen er et saltak av tre med sperrekonstruksjon og et undertak av trebord. Taktekkingen består av betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall og plast. Det er montert snøfangere over inngangspartiet.

Etasjeskilleren i første etasje er dels et betongdekke mot grunn med tilfarergulv i tre, og dels et trebjelkelag. I andre etasje er etasjeskilleren et trebjelkelag. Deler av bygningen har en krypkjeller under trebjelkelaget, med et stubbegulv av asfaltplater.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, en entredør i tre med glassfelt, og en verandadør i malt tre med 2-lags glass.

Eiendommen har en takoverbygd veranda med gulv av trebjelkelag tekket med banemembran, spaltegulv av tre og rekkverk i tre. Inngangspartiet har en trapp av betong og et repó i trekonstruksjon på punktfundamenter, med spaltegulv og rekkverk av tre.

Garasjen er en frittstående, uisolert bygning fundamentert med betongdekke på mark.

Veggene er av trebindingsverk med stående trebordkledning, og taket er en saltakskonstruksjon av tre, tekket med betongtakstein. Uthuset er en frittstående, uisolert bygning på punktfundamenter, med gulv og vegger av trebindingsverk kledd med stående trebordkledning. Taket er en saltakskonstruksjon av tre, tekket med profilerte metallplater.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Deler av takrenner/beslag er fra år 2000 og deler er av eldre dato.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig kledning har malingsflass, misfarging, svertesopp mm. Kledningen har et generelt behov for vask og overflatebehandling. Det ble ikke påvist noen råteskader, dog kan dette ikke utelukkes.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er avvik: Det er spor etter mus på loftet med mye muselort.

Det er misfarget undertak med fuktskjolder rundt pipen som trolig er på grunn av gammel lekkasje ved pipen. Ingen kjent lekkasje ved pipen i dag, men dette bør undersøkes nærmere med befarings av taket/taktekkingen.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er værslitte vinduer med malingsflass og tørkesprekker stedvis. Det er stedvis råteskader i utvendig omramming rundt vinduer. Det ble ikke påvist noen punkterte vindusglass, dog kan dette ikke utelukkes på vinduer av denne alder.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er avvik: Entredøren har slitasje, tørkesprekker, er utett og subber i terskel.

- Utvendig - Takoverbygd veranda

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde er ca. 80cm. (byggeårets krav var 90cm. og dagens krav er 100cm.)

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er avvik: Gulv og overflater har stedvis en del slitasje og moderniseringsbehov for å møte dagens krav til standard.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig - Radon

Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Vedovnen i stue i 1. etasje og på soverommet i 2. etasje er for nære brennbart materiale.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Bod i kjelleretasje under kjøkkenet har fuktig miljø og synlige indikasjoner på fuktgjennomtrenging.

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier på grunnmur og i betonggulvet i boder i kjelleretasje.

- Innvendig - Kryp kjeller

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller. Det er manglende fuktsperre på bakken.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er betydelig knirk i trapp.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Enkelte dører subber i terskel/karm.

- Våtrom - 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Dør er plassert nærme dusjen og vinduet er plassert nærme servanten.
Baderomsplatene mangler bunnlist/tetteliste i nedre kant (er kun fuget under).
Baderomsplatene har nådd forventet brukstid som tettesjikt på våtrom.

- Våtrom - 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulv med fall mot sluk i dusj. Øvrig gulv har fall mot vaskemaskin (ikke sluk) og har dermed motfall.

- Våtrom - 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Våtrom - 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er avvik: Servantskapet har en del slitasje og det er riss/krakellering i porselenet i servanten.

- Våtrom - 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Våtrom - 2. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Dør er plassert nær dusj og servanten. Baderomsplatene mangler bunnlist/tetteliste i nedre kant. Baderomsplatene har nådd forventet brukstid som tettesjikt på våtrom.

- Våtrom - 2. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet er hovedsaklig flatt og har kun stedvis marginalt fall mot sluket. Totalt fall/høydeforskjell er ca. 5mm. totalt på gulvet. Ved dusjing vil vann bli stående på gulvet.

- Våtrom - 2. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Det er avvik: Innredningen har slitasje og slitasjemerker som er normalt i forhold til alder.

- Kjøkken - 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

- Spesialrom - 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: Det er avvik: Toalettrommet har standard fra 1980 tallet med bruksslitasje. Enkelte baderomsplater er løse i skjøter og i bunn. Det er riss/krakellering i porselenet i servanten.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Det mangler tettemuffer på vannrør i kjøkkenbenken. Rørfordeler er plassert i bod i kjeller uten sluk eller annen lekkasjesikring.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Enkelte rom mangler veggventiler.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Ja Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el- kontroll i boligen.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Avviket gjelder østsiden av boligen.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Det er registrert noe dårlig vanntrykk på anlegget og det er ukjent årsak til dette.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Det er ikke montert rekkverk. Trapp og repó har generelt en del slitasje.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Avvik: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Det er merkbare og vesentlige skjevheter på gulvet i 2. etasjen.

- Innvendig - Innvendige trapper - 2

Avvik: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk.

- Våtrom - 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader. Det er fuktskjolder i trepanel i himling under baderommet. Det ble gjort fuktmålinger med stikkelektroder i treverket som viste høye fuktverdier, som indikerer fuktskade i gulvet rundt sluket.

Lovlighet:

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det foreligger ikke tegninger av opprinnelig bygning fra byggeåret. Det foreligger tegninger av tilbygg i 1983 og tilbygg i 2000 og tegningene har noe avvik i forhold til rominndelingen.

Krav for rom til varig opphold: Stue i 1. etasje tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet). 2. alkover i 2. etasje tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate eller til rømningsvei. (alkovene har små vinduer og arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1999. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av faglært. Firmanavn: Arne Naddumseter (død)

Beskrivelse: Ved påbygg.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja. Beskrivelse: Ved påbygg ca. år 2000 - utført av Arne Naddumseter (død)

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Ja. Beskrivelse: Ved Arne Naddumseter (ca år 2000).

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av faglært. Firmanavn: Geir Lien.

Beskrivelse: Minirensanlegg/Biovac installert/årlig kontroll.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Ja. Beskrivelse: Fuktmerke i kjeller iflg. tilstandsrapport.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja. Beskrivelse: Membran på terrasse 2. etg. lagt av Gjermund Skullerud Næss.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja. Beskrivelse: Gulvet i 2. etasje har høydeforskjell iflg. tilstandsrapport.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja. Beskrivelse: Mus i garasjen om våren.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært. Firmanavn: ST Elektro.

Beskrivelse: Ved påbygg ca. år 2000: Rune Slorafoss Varmepumpe installert av ST Elektro.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja. Beskrivelse: Varmepumpe kontrollert av ST Elektro.

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Ja. Beskrivelse: Lagt drenerør ut mot renne.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Arne Naddumseter (død).

Beskrivelse: Påbygg inkl. terrasse 2. etg. ca år 2000: Arne Naddumseter Garasje/byggesett satt opp med egeninnsats.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Ja. Beskrivelse: Tilstandsrapport 2025. Tomteoppmåling 2024.

Innhold

Planløsning

1. etasje: Entré, wc-rom, bad/vaskerom, soverom, trapperom, kjøkken, spisestue og stue.

2. etasje: Trapperom, bad/wc, kjøkken, 2 alkover og soverom.

Kjeller: 3 boder.

Annet: Uthus på ca. 38 kvm.

Kort fortalt

- Innholdsrik, fin og romslig enebolig
- Familievennlig løsning over 2 plan
- Landlig og naturskjønn beliggenhet
- Dobbeltgarasje og gruset gårdsplass
- Sydvendt og lun veranda på 22 kvm
- Fin entré med skyvedørsgarderobe
- Stor stue med ildsted og varmepumpe
- Pen spisestue rett ved kjøkkenet
- Klassisk og solid spisekjøkken
- Enkelt, eldre kjøkken i 2. etasje
- Bad/wc, bad/vaskerom og wc-rom
- 2 gode soverom og 2 sovealkover
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter
- Sikringsskap med automatsikringer

Standard

Entré

Eneboligen har et pent inngangsparti med gruslagt adkomst, liten velkomstterrasse og støpt trapp. Vel inne er det en fin entré med hvitmalt vegger og laminat på gulvet.

Yttertøy, sko og utstyr ryddes enkelt bort i en plassbygd skyvedørsgarderobe med gylne, profilerte fronter.

Kjøkken

Eneboligen har to romslige kjøkken - ett i hver etasje. Kjøkkenet i første etasje har et klassisk og tidløst design med gode benkeflater og mye oppbevaringsplass.

Innredningen har profilerte heltrefronter, laminatbenkeplater og et benkebeslag i stål med oppvaskkum. Videre er kjøkkenet utstyrt med ventilator, benkestikk og benkebelysning, samt opplegg for oppvaskmaskin og nisje for komfyr. Kjøkkenet i andre etasje har tidstypisk innredning med god skap- og benkeplass, benkebeslag og vegghengte hyller.

Stue

Stuen oppleves som lun, romslig og koselig, med panel på veggene og belegg i parkettimitasjon på gulvet. Dagslyset strømmer inn via store sprossevinduer, og utsynet er grønt og naturskjønt. Der ble montert en luft-til-luft varmepumpe i stuen i 2018, og rommet har i tillegg en god vedovn i støpejern. Det store rommet byr på utmerket møbleringsfrihet, og stuen ligger i dels åpen løsning med en pen spisestue.

Bad/wc, wc-rom og vaskerom

Boligen inneholder et bad/wc, et bad/vaskerom og et wc-rom. Førstnevnte ligger i andre etasje, og har lyse våtromsplater på veggene og grått belegg på gulv. Av innredning er det en vegghengt servant, og badet er videre utstyrt med et toalett og med dusjarmatur. I hendig tilknytning til entreen i første etasje er det et separat wc-rom med videre adkomst til bad/vaskerom. Wc-rommet har toalett og servantseksjon, og på vaskerommet er det dusjhjørne, servantseksjon og opplegg for vaskemaskin. Det er gulvvarme på vaskerommet.

Soverom og garderobe

Eneboligen har to gode soverom - ett i hver etasje. Soverommet i andre etasje er av meget god størrelse, og har koreapanel og tapet på veggene og belegg i parkettimitasjon på gulvet. Et stort vindu sørger for rikt, naturlig lysinnslipp, og rommet har vedovn i støpejern og egen utgang til en overbygd veranda på ca. 22 kvm. Det er garderobeskap på soverommet i første etasje og i entreen, og boligen har lagringsplass i tre kjellerboder, to alkover i 2. etasje og i et frittliggende uthus.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

2018:

Det er installert luft til luft varmepumpe i stue i 1. etasje. Varmepumpen har produksjonsår 2018.

2014:

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2014.

2000:

- Det ble påvist vinduer med produksjonsår 1979, 1981, 2000 og enkelte vinduer er uten datostempling/har ukjent alder.
- Baderommet ble bygget i år 2000 iht. eier.
- Baderommet ble oppusset i år 2000 iht. eier.
- Innvendige vannledninger er dels av plast med rør i rør fra 2000.

1980:

Pipen er rehabilitert med innvendig røykrør i senere tid iht eier, trolig på 1980 tallet.

TV/Internett/Bredbånd

Eier tegner eget abonnement for tv og bredbånd på eiendommen.

Parkering

Det er parkering i en frittliggende dobbelgarasje og på en stor, gruslagt gårdsplass. Garasjen er på ca. 38 kvm, og har motoriserte leddporter.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Eneboligen er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på vaskerom, luft-til-luft varmepumpe i stuen og med panelovner i enkelte rom. Dette suppleres med vedfyring på kjøkkenet, i stuen og på ett av soverommene i 2. etasje.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Boligen har energikarakter G, som indikerer at den er lite energieffektiv.

Oppvarmingskarakteren viser en høy andel bruk av elektrisitet og fossilt brensel.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 800 000

Kommunale avgifter

Kr 7 905

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, kontrollgebyr spredt avløp, tømning av minirensesanlegg og feie/tilsynsgebyr.

Kommunale avgifter vil variere årlig. Eiendomsskatt kommer i tillegg.

Eiendomsskatt

Kr 3 056

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Aurskog Høland kommune, pt. på 2 promille.

Formuesverdi primær

Kr 969 758

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 879 032

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet kommunale avgifter, strømforbruk,

forsikringer, snømåling/veiavgifter, vedlikehold, m.m.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 137, bruksnummer 10 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3226/137/10:

09.11.1999 - Dokumentnr: 8541 - Livsvarig borett

Rettighetshaver Helga Slorbak f.04.09.21

16.12.1922 - Dokumentnr: 900124 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:137 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 404408 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:137 Bnr:10

01.01.2024 - Dokumentnr: 136885 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:137 Bnr:10

Livsvarig borett er sendt til sletting. Øvrige heftelser/rettigheter omhandler registrering av eiendommen og nr ifm. kommuneendringer.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det forekommer ofte at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg. Det kan være ulike årsaker til dette, som det i ettertid er vanskelig å gi noe konkret svar på.

Ved endringen av plan- og bygningsloven, pbl., 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar

1998. Se pbl. § 21-10, femte ledd. Dette betyr med andre ord at det ikke vil være mulig å få ordnet med ferdigattest for slike bygninger i ettertid.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger godkjent byggetegning for tilbygg til bolighus, datert 07.06.1983. Videre finnes det tegning for veranda, datert 11.06.1997, tilbygg datert 2000 og for frittliggende garasje, datert 2002.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg over Vestre Skulerud gård (Gnr.137 Bnr. 6). Det er pt. ikke tinglyst noen veirett til adkomstveien fra hovedveien og frem til Skulerudveien 580. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig veiadkomst og kostander ved en eventuell tinglysning av veirett, som anbefales. Brøyting og kostnader knyttet til veien påkostes eier av boligen.

Tilknytning vann: Tilknyttet vann fra privat brønn/vannkilde.

Tilknytning avløp: Privat avløpsanlegg med minirensesanlegg på eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen er i kommuneplanen for Aurskog Høland avsatt til nåværende LNFR område.

Adgang til utleie

Hele boligen kan leies ut. Det er kun registret 1 boenhet på eiendommen.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtagelse etter avtale med selger. Vennligst oppgi ønsket dato i vedlagte

budskjema.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

70 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

71 350 (Omkostninger totalt)

87 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

90 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 871 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 887 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 890 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 71 350

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Kommunal info

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,9 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- oppgjørshonorar kr 7.000,- og visninger kr 3.000,- per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10.545,-. Utleggene omfatter foto, kommunale opplysninger og tinglysningsgebyr. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kenneth Sverre
Eiendomsmegler MNEF
kenneth.sverre@aktiv.no
Tlf: 930 29 613

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen, organisasjonsnummer 981 129 792
Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen

Salgsoppgavedato

10.10.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Skulerudveien 580, 1970 HEMNES



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 137, bnr. 10

Markedsverdi

2 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 269 m² BRA-i: 173 m²



Befaringsdato: 30.07.2025

Rapportdato: 04.08.2025

Oppdragsnr.: 10816-25092

Referansenummer: HS1256

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Petter Larsen Havnen
Uavhengig Takstingeniør
larsen@takspartner.no
922 11 434



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig, garasje og uthus.

Eneboligen ble oppført i 1922 og ble tilbygd i 1983 og tilbygd i 2000.

Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 2002.

Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Uthuset ble oppført i ca. 1980.

Uthusets utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1922

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltakskonstruksjon av tre.

Undertak av trebord. Loftet har adkomst via luke på utvendig gavl ved veranda.

Taktekkingen er av betongtakstein.

Takrenner, nedløp og beslag av metall og dels av plast.

Det er snøfangere på taket over inngangspartiet.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Entredør i trekonstruksjon med glassfelt.

Verandadør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Takoverbygd veranda på del av 1. etasje. Gulv av trebjelkelag tekket med banemembran.

Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Inngangsparti med trapp av betong. Repó på mark/punktfundamentering i trekonstruksjon med spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat, vinybelegg og parkett.

Vegger: Malte flater/plater, trepanel, finerte plater, tapet og baderomsplater.

Himling: Himlingsplater og malte flater/plater.

Kjellerrom/boder er uinnredet.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av dels av betongdekke/-plate mot grunn med tilfarergulv i trekonstruksjon og dels av trebjelkelag. Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Trapper: 180 graders tretrapp mellom 1. og 2. etasje. Rett tretrapp via lem i gulv på kjøkkenet.

Innerdører: Finèrdører, tredører og 1 formpresset dør.

Oppvarming: Vedfyring med vedovn i stue i 1. etasje og vedovn på

kjøkken i 1. etasje. Vedovn på soverom i 2. etasje.

Luft til luft varmepumpe i 1. etasje.

Elektrisk gulvvarme på baderom i 1. etasje.

Elektriske panelovner forøvrig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i 1. etasje består av: Dusjnise med skyvedører. Baderomsinnredning med servantskap og speilskap. Opplegg for vaskemaskin.

Bad/wc i 2. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusj på vegg. Servant. Speilskap.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i 1. etasje består av: Benkeskap og overskap med heltre skrog og 1-speils heltre fronter.

Laminat benkeplate og oppvaskbenk av metall.

Ventilator med avtrekk.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredning i 2. etasje består av: Benkeskap og overskap med malte skrog og malte slette fronter.

Laminat benkeplate og oppvaskbenk av metall.

Det er naturlig avtrekk med veggventil på kjøkkenet.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom består av: Gulvmont. wc og servantskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er dels av plast med rør i rør og dels av kobber.

Rørfordeler på rør i rør anlegget er plassert i kjellerrom/bod i tilbygd del.

Stoppekran er plassert i kjellerrom/bod under kjøkkenet i opprinnelig del.

Det er avløpsrør av plast.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i kjeller under kjøkkenet som har sluk i gulvet.

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler/vindusspalter.

Det er avtrekk fra elektriske vifter på toalettrom og begge baderom.

Det er avtrekk via ventilator på kjøkken i 1. etasje.

Det er installert luft til luft varmepumpe i stue i 1. etasje.

Røykvarslere og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Bygningen har grunnmur av betong og grunnmur av murte lettklinkerblokker.

Tomten er skrånende ned mot vest.

Utvendige avløpsrør er av plast.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Avløpet går til minirensanlegg på eiendommen.

Vannforsyning er fra privat brønn/vannkilde som er felles med naboeiendommen.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	269 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	193 m ²
Totalpris	2 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 500 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger ikke tegninger av opprinnelig bygning fra byggeåret.

Det foreligger tegninger av tilbygg i 1983 og tilbygg i 2000 og tegningene har noe avvik i forhold til rominndelingen.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes for å kontrollere bygningens godkjente bruk.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes for å kontrollere bygningens godkjente bruk.

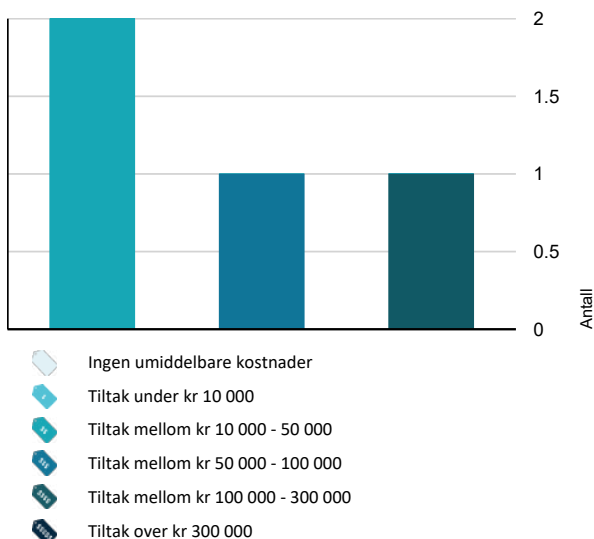
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper - 2** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takoverbygd veranda** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Kryp Kjeller** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1922

Kommentar
Byggeår iht. eier.

Anvendelse

Boligen er bebodd.

Tilbygg / modernisering

1983 Tilbygg

2000 Tilbygg

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein og er fra år 2000 iht. eier. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall og dels av plast. Det er snøfangere på taket over inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Deler av takrenner/beslag er fra år 2000 og deler er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra respektive byggeår. Fasade/kledning har stående treborkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig kledning har malingsflass, misfarging, svertesopp mm. Kledningen har et generelt behov for vask og overflatebehandling. Det ble ikke påvist noen råteskader, dog kan dette ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltakskonstruksjon av tre. Undertak av trebord. Loftet har adkomst via luke på utvendig gavl ved veranda.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er spor etter mus på loftet med mye muselort. Det er misfarget undertak med fuktskjolder rundt pipen som trolig er på grunn av gammel lekkasje ved pipen. Ingen kjent lekkasje ved pipen i dag, men dette bør undersøkes nærmere med befarings av taket/taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak mot mus med musetetting eller andre tiltak mot mus.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble påvist vinduer med produksjonsår 1979, 1981, 2000 og enkelte vinduer er uten datostempling/har ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er værslitte vinduer med malingsflass og tørkesprekker stedvis. Det er stedvis råteskader i utvendig omramming rundt vinduer. Det ble ikke påvist noen punkterte vindusglass, dog kan dette ikke utelukkes på vinduer av denne alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

TG 2 Dører

Entredør i trekonstruksjon med glassfelt. Verandadør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredøren har slitasje, tørkesprekker, er uttett og subber i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Entredøren bør utbedres eller skiftes ut.

TG 2 Takoverbygd veranda

Takoverbygd veranda på del av 1. etasje. Gulv av trebjelkelag tekket med banemembran fra år 2000. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde er ca. 80cm. (byggeårets krav var 90cm. og dagens krav er 100cm.)

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.



Tilstandsrapport

1 TG 3 Utvendige trapper

Trapp av betong.

Repó på mark/punktfundamentering i trekonstruksjon med spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

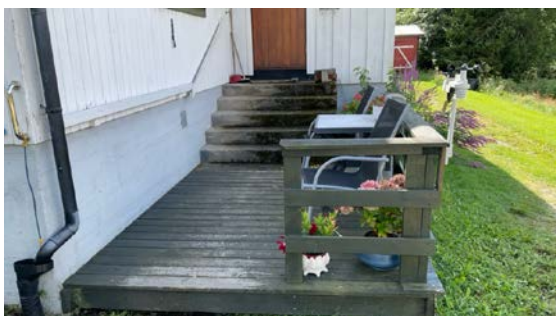
Det mangler rekkverk på trappen.

Trapp og repó har generelt en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNSENDIG

1 TG 2 Overflater

Gulv: Laminat, vinybelegg og parkett.

Vegger: Malte flater/plater, trepanel, finerte plater, tapet og baderomsplater.

Himling: Himlingsplater og malte flater/plater.

Kjellerrom/boder er uinnredet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv og overflater har stedvis en del slitasje og moderniseringsbehov for å møte dagens krav til standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

1 TG 3 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv på soverom og kjøkken.

Årstall: 1922

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er merkbare og vesentlige skjevheter på gulvet i 2. etasjen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1 TG 2 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av dels av betongdekke/-plate mot grunn med tilfarergulv i trekonstruksjon og dels av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken.

Årstall: 1922

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

1 TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe.

Pipen er rehabilitert med innvendig røykrør i senere tid iht eier, trolig på 1980 tallet.

Tilkoblet vedovn i stue i 1. etasje og vedovn på kjøkken i 1. etasje.

Tilkoblet vedovn på soverom i 2. etasje.

Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet.

For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Vedovnen i stue i 1. etasje og på soverommet i 2. etasje er for nære brennbart materiale.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.



Stue i 1. etasje.



Kjøkken i 1. etasje.



Soverom i 2. etasje.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er bod i kjelleretasje under kjøkkenet (adkomst fra kjellerlem i gulvet).

Det er 2 boder i kjelleretasje på tilbygd del.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Bod i kjelleretasje under kjøkkenet har fuktig miljø og synlige indikasjoner på fuktgjennomtrenging.

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier på grunnmur og i betonggulvet i boder i kjelleretasje.

Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres tiltak med fuktsikring av kjelleretasjen for å lukke avviket.



TG 2 Krypjkjeller

Del av bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv med asfaltplater. Krypjkjelleren ble innsisert fra luke.

Opprinnelig tidligere krypkjeller er igjenfylt med kuler av lettklinker og det er støpt betongdekke med tilfarergulv av tre iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.



! TG 3 Innvendige trapper - 2

Rett tretrapp via lem i gulv på kjøkkenet.

Årstill: 1922

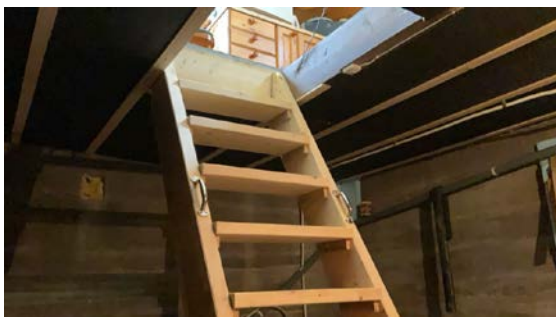
Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Innvendige trapper

180 graders tretrapp mellom 1. og 2. etasje.

Vurdering av avvik:

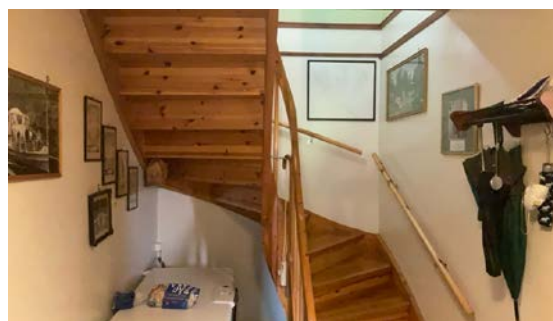
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er betydelig knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Andre tiltak:

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det bør gjøres tiltak mot knirk.



! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører, tredører og 1 formpresset dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte dører subber i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Lokal utbedring må påregnes.

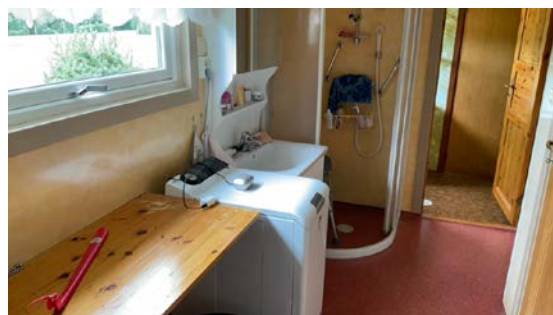
VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderommet ble bygget i år 2000 iht. eier.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Baderomsplater.

Himling: Himlingsplater.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Dør er plassert nærme dusjen og vinduet er plassert nærme servanten. Baderomsplatene mangler bunnlist/tetteliste i nedre kant (er kun fuget under).

Baderomsplatene har nådd forventet brukstid som tettesjikt på våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Vinylbelegg.

Oppvarming med elektriske varmekabler.

Gulv i dusjnise har fall til sluk.

Øvrig gulv har fall mot vaskemaskin (ikke sluk) og har dermed motfall.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp lukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv i dusjnise har fall til sluk.

Øvrig gulv har fall mot vaskemaskin (ikke sluk) og har dermed motfall.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Fra år 2000.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/vaskerom i 1. etasje består av: Dusjnise med skyvedører. Baderomsinnredning med servantskap og speilskap. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Servantskapet har en del slitasje og det er riss/krakellering i porselenet i servanten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det ble gjort fuktmålinger med stikkelektroder i tregulvet under baderommet.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er fuktskjolder i trepanel i himling under baderommet.

Det ble gjort fuktmålinger med stikkelektroder i treverket som viste høye fuktverdier, som indikerer fuktskade i gulvet rundt sluket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Ytterligere undersøkelser må utføres for å avdekke omfanget av skadene.
Kostnadsestimat er vurdert for lokal utbedring av gulvet rundt sluket.
Dersom baderommet skal totalrehabiliteres må det forventes en høyere kostnad.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Baderommet ble oppusset i år 2000 iht. eier.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.



2. ETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Baderomsplater.
Himling: Himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Dør er plassert nær dusj og servanten.
Baderomsplatene mangler bunnlist/tetteliste i nedre kant.
Baderomsplatene har nådd forventet brukstid som tettesjikt på våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

2. ETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Vinylbelegg.
Oppvarming med elektrisk panelovn på vegg.
Gulvet er hovedsaklig flatt og har kun stedvis marginalt fall mot sluket.
Totalt fall/høydeforskjell er ca. 5mm. totalt på gulvet.
Det er oppkant på vinylbelegget mot vegger og mot dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er hovedsaklig flatt og har kun stedvis marginalt fall mot sluket.
Totalt fall/høydeforskjell er ca. 5mm. totalt på gulvet.
Ved dusjing vil vann bli stående på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

2. ETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Fra år 2000 iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



2. ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i 2. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusj på vegg. Servant. Speilskap.

2. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD/WC

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg fra trapperom mot våtsone bad.
Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg og det ble gjort visuell inspeksjon.
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i 1. etasje består av: Benkeskap og overskap med heltre skrog og 1-speils heltre fronter.
Laminat benkeplate og oppvaskbenk av metall.
Ventilator med avtrekk.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Innredningen er fra 2001 iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har slitasje og slitasjemerker som er normalt i forhold til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i 2. etasje består av: Benkeskap og overskap med malte skrog og malte slette fronter.
Laminat benkeplate og oppvaskbenk av metall.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk med veggventil på kjøkkenet.
Kjøkkenet har ingen kokesone.
Dersom kokesone etableres må det etableres avtrekk fra denne.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom består av: Gulvmont. wc og servantskap.
Oppvarming: Elektrisk panelovn.
Ventilasjon: Elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettrommet har standard fra 1980 tallet med bruksslitasje.
Enkelte baderomsplater er løse i skjøter og i bunn.
Det er riss/krakellering i porselenet i servanten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres.

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er dels av plast med rør i rør fra 2000 og dels av kobber med eldre ukjent alder.

Rørfordeler på rør i rør anlegget er plassert i kjellerrom/bod i tilbygd del.

Stoppekran er plassert i kjellerrom/bod under kjøkkenet i opprinnelig del.

Vurdering av avvik:

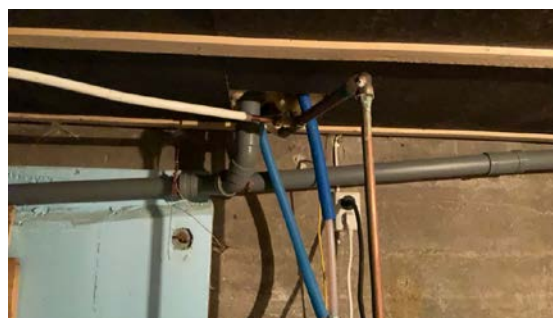
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensere løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det mangler tettemuffer på vannrør i kjøkkenbenken.

Rørfordeler er plassert i bod i kjeller uten sluk eller annen lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.



Tilstandsrapport



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Ukjent alder, men er trolig fra 1980 tallet hovedsaklig iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler/vindusspalter. Det er avtrekk fra elektriske vifter på toalettrom og begge badrom. Det er avtrekk via ventilator på kjøkken i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Enkelte rom mangler veggventiler.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

! TG 1 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe i stue i 1. etasje. Varmepumpen har produksjonsår 2018.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, har produksjonsår 2014 og er plassert i kjeller under kjøkkenet som har sluk i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



! TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk anlegg. Oppgradert med nytt sikringskap i senere tid. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på anlegget.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

Tilstandsrapport

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og slukkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er dels fra byggeåret 1922 og dels fra 1983/2000 når boligen ble tilbygd.

Det er synlig grunnmursplate på deler av grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong og grunnmur av murte lettklinkerblokker.

TG 2 Terrengforhold

Tomten er skrånende ned mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Avviket gjelder østsiden av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport



1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra ca. 2010 iht. eier.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er av eldre ukjent alder.
Avløpet går til minirensanlegg på eiendommen.
Vannforsyning er fra privat brønn/vannkilde som er felles med naboeiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Det er registrert noe dårlig vanntrykk på anlegget og det er ukjent årsak til dette.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass.

Byggeår

2002

Kommentar

Byggeår iht. matrikelinformasjon.

Standard

Bygningen har standard fra byggeåret, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold og ble utvendig malt i 2025 iht. eier.

Bygningen har stedvis noe vedlikeholdsbehov med. bla. behov for maling av vinduer/dører og mosegrodd tak.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen.

Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen.

Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige.

Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger.

Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

Beskrivelse

Frittstående garasje.

Uisolert konstruksjon.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.

Vegger er oppført med trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med stående treborkledning.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertak er tekket med betongtakstein.

2 leddporter i trekonstruksjon med motoriserte åpnere.

Gangdør i trekonstruksjon.

Vinduer i trerammer.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Uthus



Anvendelse

Lagringsplass.

Byggeår

1980

Kommentar

Cirka byggeår iht. eier.

Standard

Bygningen har enkel standard fra byggeåret.

Bygningen har slitasje, skjevheter og vedlikeholdsbehov.

Vedlikehold

Bygningen har vedlikeholdsbehov og behov for oppgradering.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen.

Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen.

Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige.

Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger.

Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

Beskrivelse

Frittstående uthus.

Uisolert konstruksjon.

Bygningen er fundamentert med punktfundamenter på mark.

Gulv er i trekonstruksjon/trebjelkelag.

Vegger er oppført med trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med stående treborkledning.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er teknet med profilerte metall takplater.

Slagport i trekonstruksjon.

Bygningen har elektrisk anlegg, men det er kun provisorisk strømtilførsel til bygningen via skjøteledning.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 193 m²/173 m² <i>Enebolig:</i> 3 Bod, Entré, Toalettrom, Bad/vaskerom, 2 Soverom, 2 Trapperom, 2 Kjøkken, Spisestue, Stue, Bad, 2 Alkove <i>Andre bygg:</i> Garasje, Uthus <i>Bruksareal andre bygg:</i> 76 m² <i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	Markedsverdi Kr 2 800 000 Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. <i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 3 500 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Markedsverdi 2 800 000 Konklusjon markedsverdi 2 800 000

Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag.

Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Behimveien 168 ,1970 HEMNES 136 m ² 1927 2 sov		4 700 000				34 559
2 Skulerudveien 808 ,1970 HEMNES 131 m ² 1900 5 sov	08-02-2023	4 500 000	4 200 000		4 200 000	32 061
3 Kragtorpgrenda 93 ,1970 HEMNES 100 m ² 1918 2 sov	08-06-2023	3 500 000	3 075 000		3 075 000	30 750
4 Lundsfossvæien 59 ,1970 HEMNES 82 m ² 1956 2 sov	25-11-2018	1 950 000	1 950 000		1 950 000	23 780
5 Lundsfossvæien 82 ,1970 HEMNES 96 m ² 1936 2 sov	12-09-2021	2 200 000	2 200 000		2 200 000	22 917
6 Stormoenveien 50 ,1970 HEMNES 150 m ² 1978 3 sov	21-03-2021	3 000 000	3 050 000		3 050 000	20 333
7 Nesveien 128 ,1960 LØKEN 266 m ² 1949 3 sov		3 500 000				13 158
8 Skulerudveien 409 ,1970 HEMNES 302 m ² 1820 5 sov	23-09-2021	3 600 000	3 400 000		3 400 000	11 258

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	13 000
Kostnader vann-/avløpsanlegg. Stipulert beløp for drift, vedlikehold og service.	Kr.	5 000
Kostnader vei. Antatt beløp.	Kr.	4 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	3 500
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	60 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 250 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 400 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	380 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	300 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	280 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	80 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 780 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

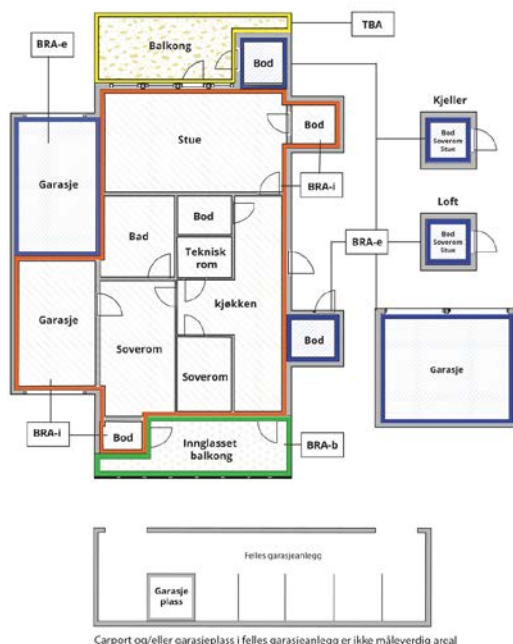
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjelleretasje		20		20		15	35
1. etasje	107			107			107
2. etasje	66			66	22		66
SUM	173	20			22	15	208
SUM BRA	193						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjelleretasje	Bod 1	Bod 2, bod 3	
1. etasje	Entré, toalettrom, bad/vaskerom, soverom, trapperom/gang, kjøkken, spisestue, stue		
2. etasje	Trapperom, bad/wc, soverom, kjøkken, alkove 1, alkove 2		

Kommentar

Takhøyde i bod/kjellerrom under kjøkkenet er ca. 1,80 meter og er ikke måleverdig bruksareal.
Takhøyde i boder/kjellerrom på tilbygd del med utvendig adkomst har takhøyde ca. 2,12 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av opprinnelig bygning fra byggeåret.

Det foreligger tegninger av tilbygg i 1983 og tilbygg i 2000 og tegningene har noe avvik i forhold til rominndelingen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Stue i 1. etasje tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).

2 alkover i 2. etasje tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate eller til rømningsvei. (alkovene har små vinduer og arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		38		38	
SUM		38			
SUM BRA	38				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes for å kontrollere bygningens godkjente bruk.

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		38		38	
SUM		38			
SUM BRA	38				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje/bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes for å kontrollere bygningens godkjente bruk.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	173	20
Garasje	0	38
Uthus	0	38

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.7.2025	Petter Larsen	Takstingeniør
	Jan Erik Bråthen	Rekvirent
	Leif Harald Bråthen	Kunde
	Brit Laila Bråthen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	137	10		0	2393.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Skulerudveien 580							
Hjemmelshaver Brit Laila Bråthen og Leif Harald Bråthen.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlig område ved Skulerud ca. 9km. utenfor Hemnes sentrum. Det er kort vei til Skulerudsjøen og det er bryggeområde og badeplass i nærheten. Det er gode rekreasjonsmuligheter i skog og mark i umiddelbar nærhet.

Hemnes har barnehager og skole med 10 trinn.
Hemnes har et utvalg av butikker og servicetilbud.
Ved skolen er det idrettsanlegg med kunstgressbane og flerbrukshall.

Adkomstvei

Privat veitilknytning. Det må påregnes kostnader for veivedlikehold, snømåking mm. Det forutsettes at det foreligger veirett til eiendommen, men denne er ikke fremvist.

Tilknytning vann

Tilknyttet vann fra privat brønn/vannkilde.
Vannkilden leverer vann til denne eiendommen samt til naboeiendommen iht. eier.

Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg med minirensanlegg på eiendommen.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt 2.393,9m².
Tomten er opparbeidet med gruset adkomst og gårdsplass.
Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning.
Forøvrig trær og naturlig vegetasjon.
Gode lys- og solforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
300 000	1999

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Jerbanepersonalets Bank og Forsikring	1828506			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.07.2025		Gjennomgått	10	Nei
Eier	30.07.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	29.07.2025	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	30.07.2025	Kart via kommunens digitale karttjeneste.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.08.2025	
2	08.10.2025	Revidert rapport etter mottatte tegninger av tilbygg.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HS1256>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107250178	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jan Erik Bråthen	Mona Lisa Lindstad

Gateadresse	
Skulerudveien 580	

Poststed	Postnr
HEMNES	1970

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1107250178

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ved påbygg
Arbeid utført av	Arne Naddumseter (død)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ved påbygg ca. år 2000 - utført av Arne Naddumseter (død)
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ved Arne Naddumseter (ca år 2000)
-------------	-----------------------------------

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Minirensanlegg/Biovac installert/årlig kontroll
Arbeid utført av	Geir Lien

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Fuktmerke i kjeller iflg. tilstandsrapport
-------------	--

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Membran på terrasse 2. etg. lagt av Gjermund Skullerud Næss
-------------	---

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Gulvet i 2. etasje har høydeforskjell iflg. tilstandsrapport
-------------	--

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Mus i garasjen om våren
-------------	-------------------------

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ved påbygg ca. år 2000: Rune Slorafoss Varmepumpe installert av ST Elektro
Arbeid utført av	ST Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Varmepumpe kontrollert av ST Elektro
-------------	--------------------------------------

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Lagt drenerør ut mot renne
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse

Påbygg inkl. terrasse 2. etg. ca år 2000: Arne Naddumseter Garasje/byggesett satt opp med egeninnsats
- Arbeid utført av

Arne Naddumseter (død)
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Tilstandsrapport 2025 Tomteoppmåling 2024
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1107250178

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

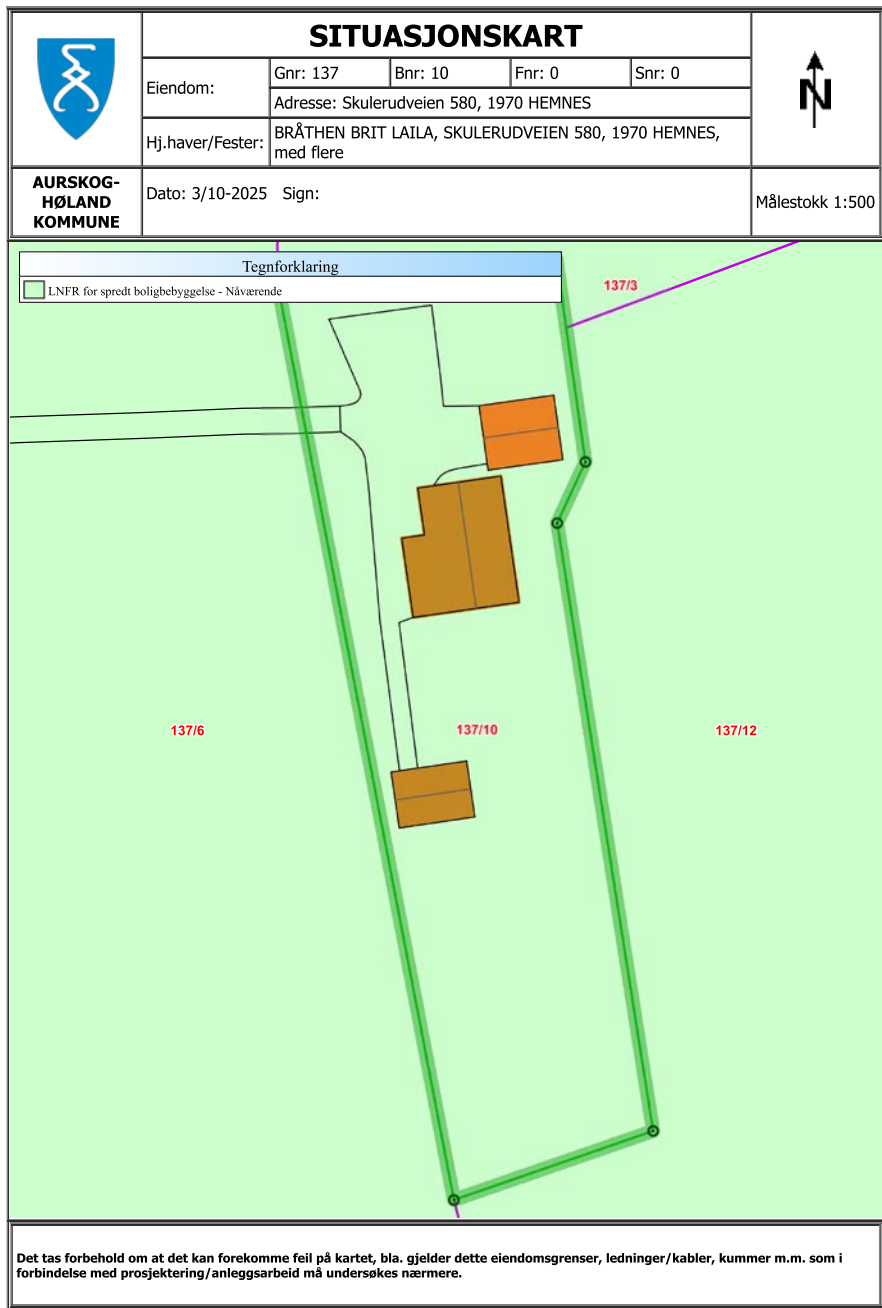
Document reference: 1107250178

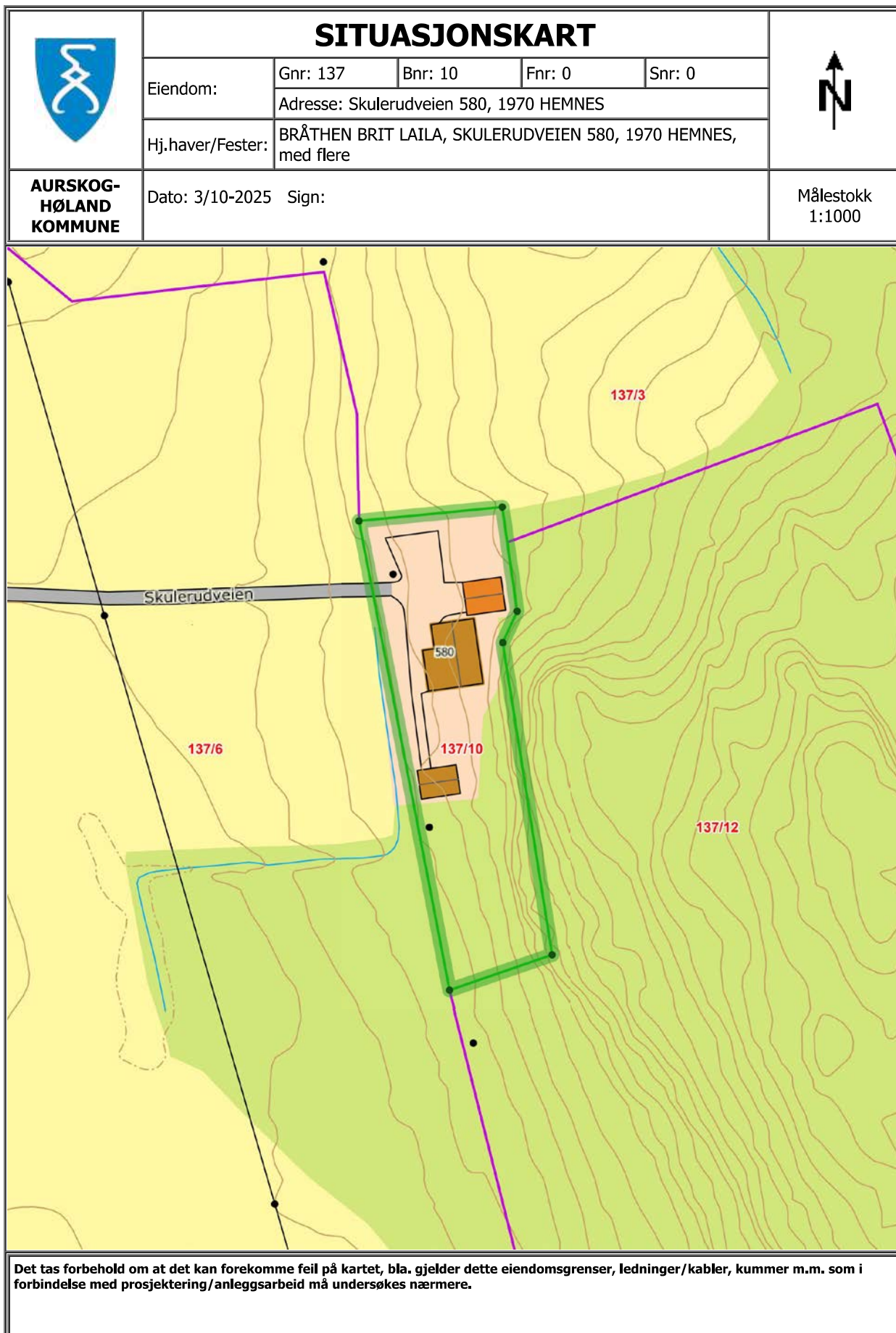
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Erik Bråthen	5bef407c160c169c52088 bc95e0201f7f42b5256	05.10.2025 20:07:49 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mona Lisa Lindstad	6b133abc3fb66654857dd e1625a3d2c4c567f804	05.10.2025 20:03:31 UTC	Signer authenticated by One time code

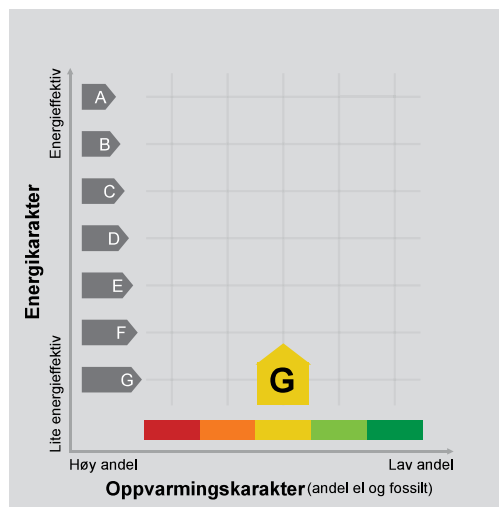
Document reference: 1107250178

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>





Adresse	Skulerudveien 580
Postnummer	1970
Sted	HEMNES
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	137
Bruksnummer	10
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6777767
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-176634
Dato	05.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Nabolagsprofil

Skulerudveien 580

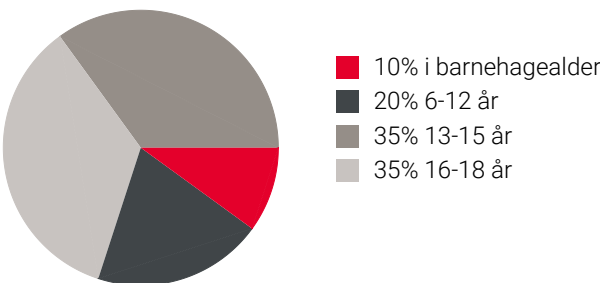
Offentlig transport

🚶 Pavestad syd Linje 485	11 min 🚶 1 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 13 min 🚗

Skoler

Bråte skole (1-10 kl.) 347 elever, 18 klasser	9 min 🚶 9.1 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	24 min 🚶 26.5 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	25 min 🚶 27.6 km

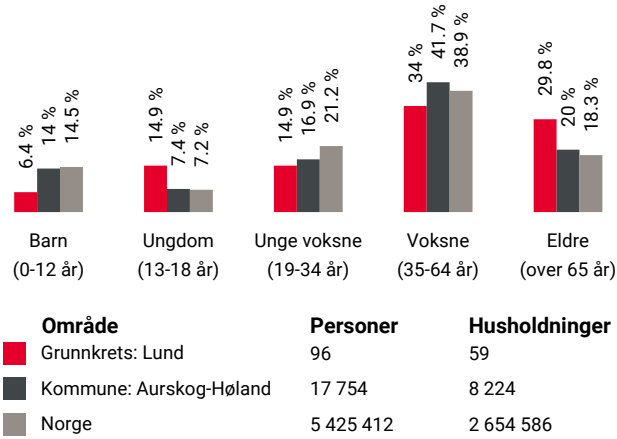
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Plommehagen barnehage (1-5 år) 34 barn	6 min 🚶 6.5 km
Bråtebakken barnehage (1-5 år) 52 barn	8 min 🚶 8.7 km
Løken barnehage (0-5 år) 97 barn	16 min 🚶 18 km

Dagligvare

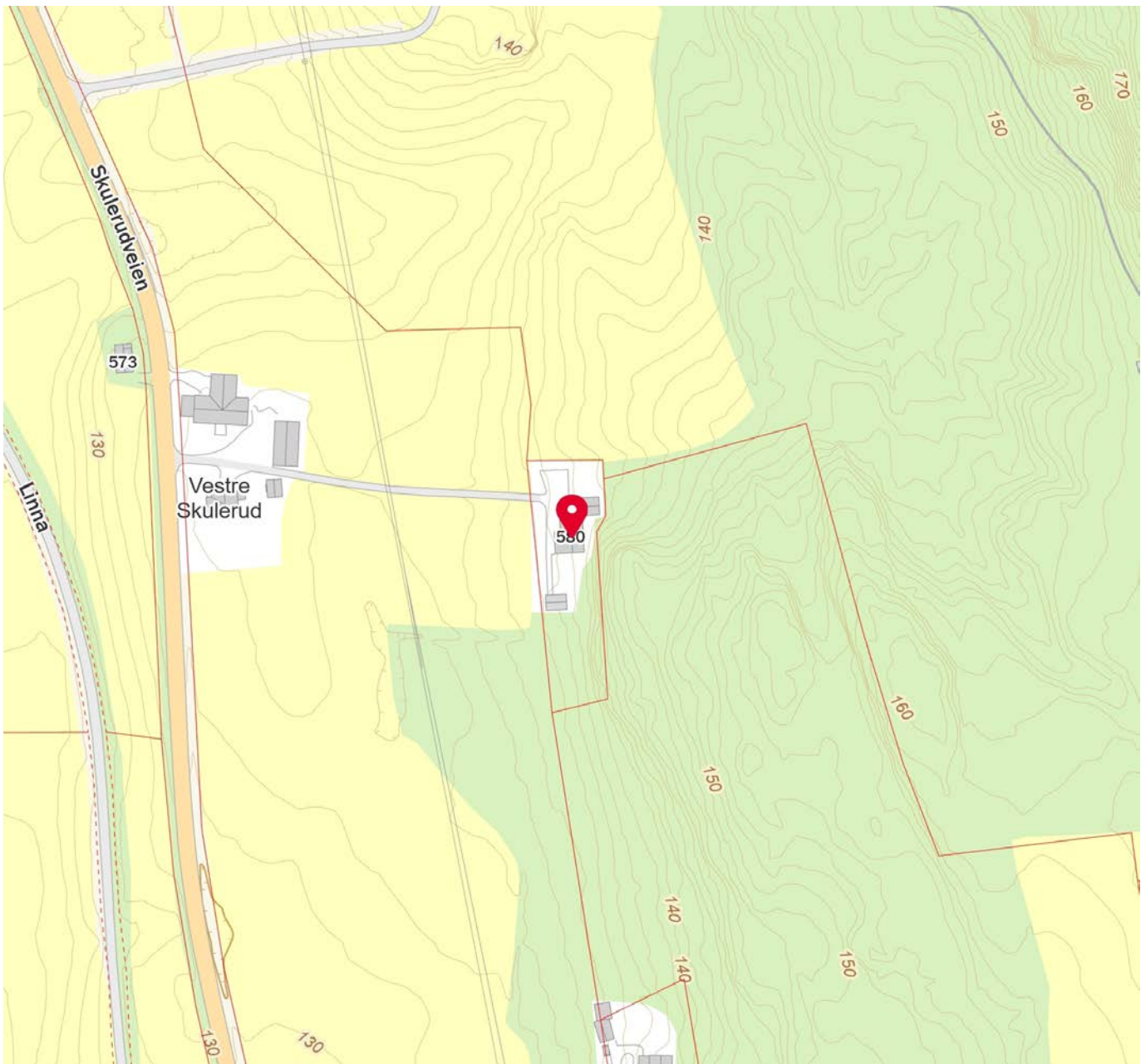
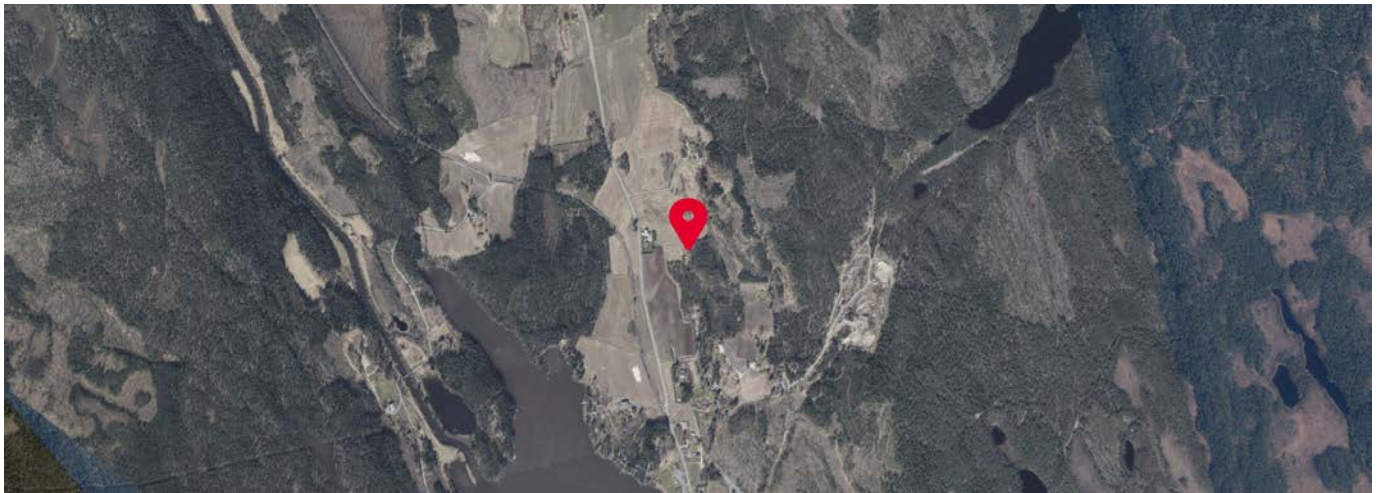
Coop Prix Hemnes Post i butikk, PostNord	9 min 🚶 9.4 km
Rema 1000 Løken Post i butikk	16 min 🚶 18.2 km

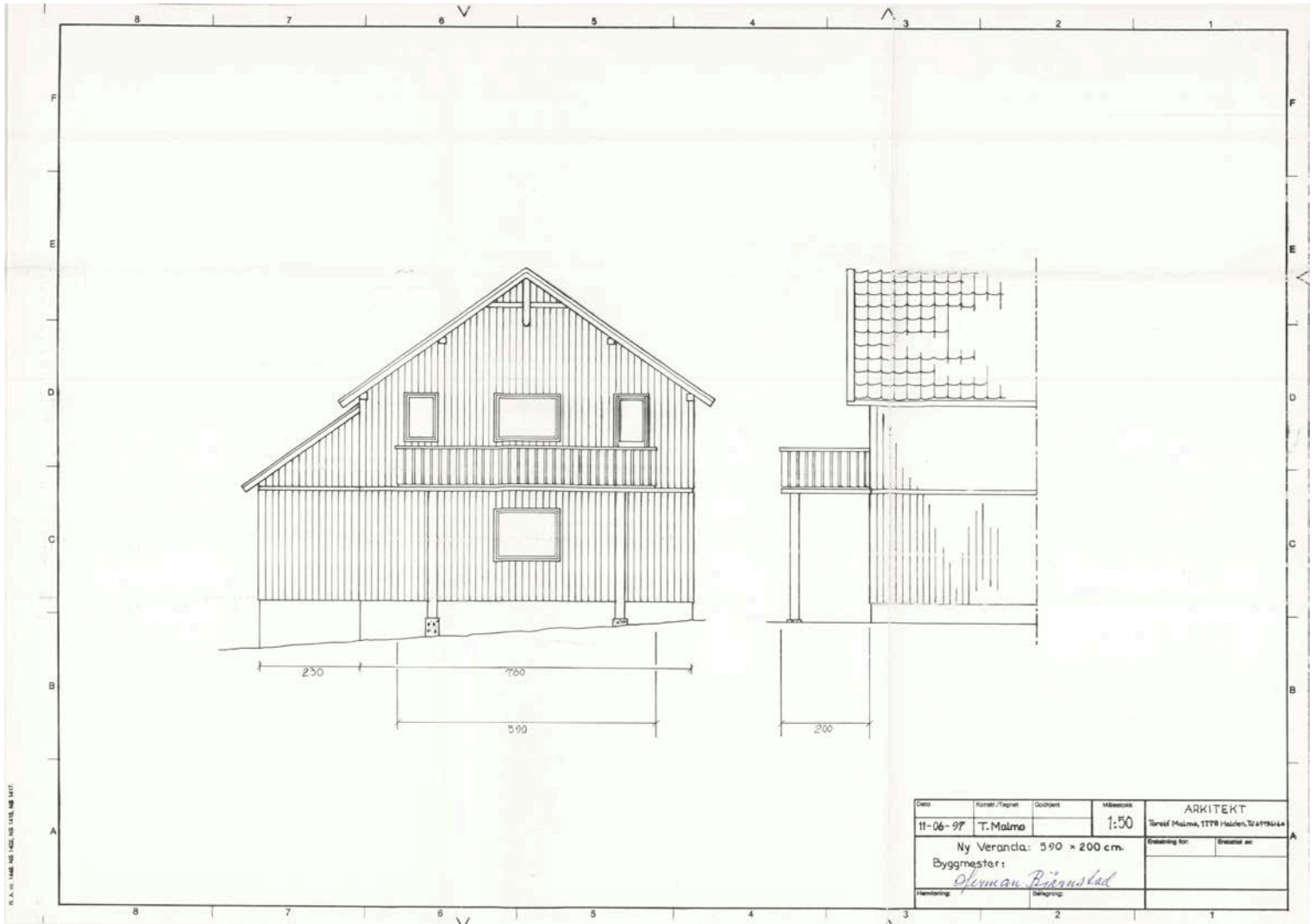
Sport

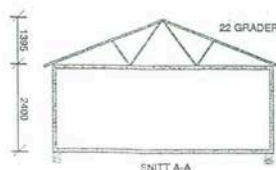
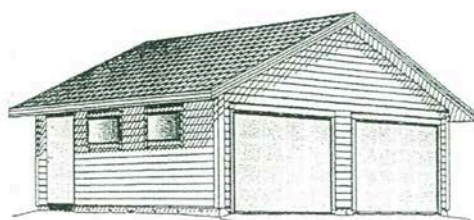
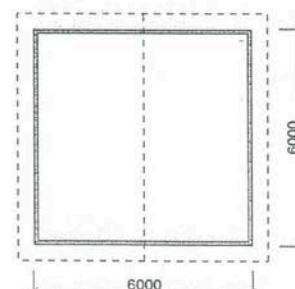
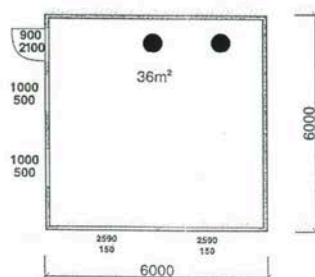
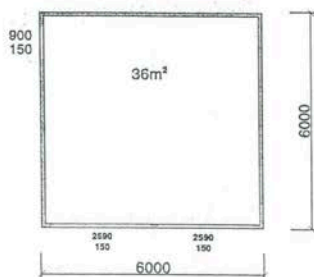
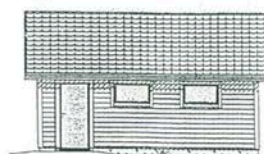
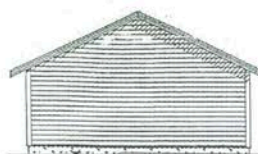
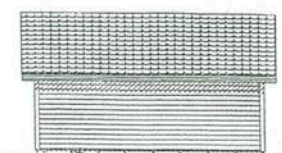
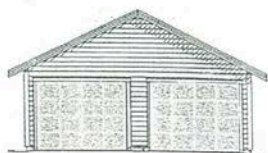
⚽ SøndreHøland idrettsanlegg Fotball	8 min 🚶 8.8 km
⚽ Søndre Høland idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball	9 min 🚶 9 km
🏊 Family Sports Club Ørje	22 min 🚶
🏊 MOVA Bjørkelangen	24 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025







BYGGETILL NR.
55/2002

MAXBO Interior-Service
SKJERVAVEIEN 44, 2010 STRØMMEN
TELEFON 64 83 47 00, TELEFAX 64 83 47 01

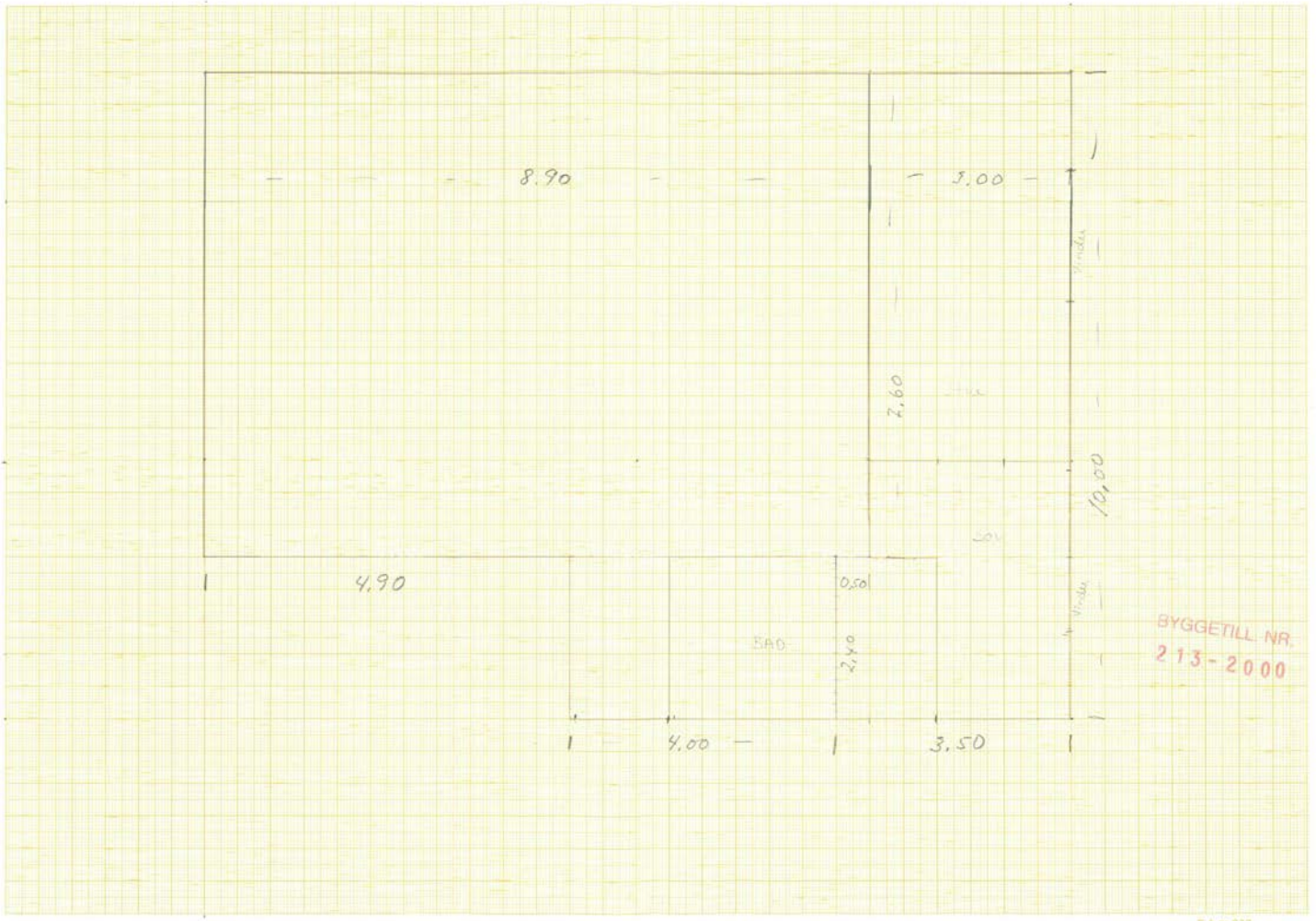
ROMERIKS GARASJEN

Enkelgarasje type Kløfta

Grunnflate: 6,0m x 6,0m

Målestokk 1:100

Tegningen er ikke beregnet som arbeidstegning.



Tilbygg Leif Brøthen 1970 Hemnes

Brattli Gm nr 137 Br.nr. 10.
Skullerød.

BYGGETILL NR.
213-2000

Leif Brøthen

Leif Brøthen

B.A. nr 025

La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd.



Dersom du planlegger salg, vurderer å flytte eller bare vil vite hva din eiendom er verdt så kan jeg hjelpe deg.

Jeg har unik lokalkunnskap, god kompetanse og et stadig voksende kontaktnett etter over 20 år i bransje og marked.

Jeg brenner for jobben min og jobber hardt for at du som kunde skal føle deg ivaretatt helt fra oppdragsinngåelse og frem til ny eier står der med nøklene i hånda.

Kontakt meg gjerne for en uforpliktende samtale for kjøp eller salg av eiendom!



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no

Skal du kjøpe bolig?



Boligkjøp er en av de største investeringene du gjør i livet. Få noen gode råd på veien!

Våre rådgivere har god lokalkunnskap og kan bidra med god helhetlig rådgivning rundt dine bank- og forsikringsbehov.

Kontakt oss i dag!

63 85 70 70 • post@hsbank.no • hsbank.no

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Skulerudveien 580
1970 HEMNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Telefon: 930 29 613
E-post: kenneth.sverre@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre