



aktiv.

Skulerudveien 515, 1970 HEMNES

Velholdt, innholdsrik og sjarmerende hytte i naturskjønne, solrike og usjenerte omgivelser - Nærhet til Skulerudsjøen.



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Camilla Haugerudbråten

Mobil 930 22 875

E-post camilla@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 250 000,-

Omkostn.: Kr 57 640,-

Total ink omk.: Kr 2 307 640,-

Selger: Liv Basnes

Salgsobjekt: Fritidseiendom

Eierform: Eiet

Byggeår: 1964

BRA-i/BRA Total 106/148 kvm

Tomtstr.: 1122 kvm

Soverom: 3

Gnr./bnr. Gnr. 136, bnr. 10

Oppdragsnr.: 1107260080

Ditt nye fristed!

Velkommen til Skulerudveien 515 - en velholdt, koselig og innholdsrik fritidseiendom med en sjarmerende hytte og et stort uthus.

Beliggenheten er naturskjønn, rolig og helt usjenert, med god avstand til nærmeste nabo. Det er derimot nærhet til busstopp og turområder, og kort vei til Skulerudsjøen for bading, båtliv og fiskeing.

Videre kan det skiltes med parkering på egen eiendom, landlig utsikt og gode solforhold på to flotte terrasser.

Inne fremstår hytta med romantiske fargevalg og familievennlig planløsning. Her er det to luftige stuer med ildsteder, og på et stort, tidstypisk kjøkken er det god plass til spisebord. Videre har hytta et bad/vaskerom, et wc-rom og tre pene soverom.

I det store uthuset er det blant annet et innredet, pent rom med innlagt strøm.

Vi ser deg gjerne på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegning	26
Om eiendommen	27
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	72
Kart	80
Nabolagsprofil	83
Budskjema	94



Aktiv Eiendomsmegling v/Camilla Haugerudbråten har gleden av å presentere Skulerudveien 515!
Foto: ImageDay / Espen Edin



Eiendommen ligger landlig og naturskjønt til, ca. 9 km sydøst for sentrum av Hennes.
Området bugner av idylliske turområder.



Nærområdet består for det meste av landbruksarealer og store skogområder, og noe spredt bebyggelse.



Det er langt til nærmeste nabo - her kan skuldrene senkes fullstendig til lyden av suset i trærne og duften av nærliggende skog.



Fritidseiendommen fremstår som godt vedlikeholdt ute som inne, og i et tilbygg fra 2014 er det en pen entré.



Entreen har lysmalte vegger og originalt heltregulv, og i enden av entreen er det et separat wc-rom.



Gangen har plass til ulike garderobeløsninger.



I gangen er det også en praktisk vedovn som gir god varme.



Kjøkkenet har et tidstypisk design med gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Nostalgi i kombinasjon med moderne løsninger!



Innredningen har lyseblå, glatte fronter og hvit laminatbenkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål. Veggene over benken er kledd med hvite fliser, og under overskapene er det montert god arbeidsbelysning



Videre er kjøkkenet utstyrt med kullfilterventilator, benkestikk og opplegg for oppvaskmaskin.



Spisestuen er tilknyttet kjøkkenet og har fint utsyn gjennom to koselige og sprossede vinduer. Sittebenken gir plass til mange rundt bordet.



I spisestuen er det en oppmurt peis med innsats, så her blir det godt og varmt på de kjølige dagene.



Spisestuen har en nydelig tapet på veggene som står godt til det øvrige interiøret.
Fra spisestuen er det åpen dør inn til den største stuen.



I den største stuen er veggene kledd med søt, mønstret tapet som står godt til det gyldne gulvet, og dagslyset strømmer inn via store sprossevinduer i to himmelretninger. Også her er det en vedfyrtovn.



Sett deg i godstolen og la øynene hvile på det vakre landskapet!



Fra denne stuen er det utgang til den nordvendte terrassen og videre ut til terrenget.



Det hviler en ro og behagelig stemning i hele hytta. Her er det godt å være!



Den minste stuen har en oppmurt peis med innsats. Her er det et lite skråtak og store vinduer som gir karakter til rommet.



Rommet har flere bruksmuligheter og kanskje du trenger et hobbyrom på hytta, eller et hyttekontor?

På den sydvendte terrassen er det god plass til utemøblement, og terrassen har en bred trapp ned til hagen.





Det er tre pene soverom i hytta, og dette rommet ligger i den opprinnelige delen av hytta.



Hovedsoverommet har tapetserte vegger og gyllent heltregulv, og rommet inneholder et dobbelt garderobeskap. Det er direkte adgang til badet fra soverommet.



De to øvrige soverommene ligger i den tilbygde delen fra 2013.



Soverommene i den tilbygde delen har lysmalte vegger og originale heltregulv.



Begge soverommene har store sprossevinduer som sørger for rikt, naturlig lysinnslipp og naturskjønt utsyn



Køyesenger gir plass til flere på besøk og er i tillegg en plassbesparende innredning i rommet.

WC-rommet har malt panel på veggene og grått belegg på gulvet, og i tillegg til et toalett har rommet en hvit servantseksjon.





Badet har våtromsplater på veggene og lyst belegg på gulv med sluk.



Videre har badet et dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Hytta har en pent opparbeidet tomt med plenområder og prydvekster. I tillegg er det naturlig vegetasjon og høye trær.



I tillegg til beplantning har tomten fjell opp i dagen som gir en fin variasjon til terrenget.



På den sydvendte terrassen er det god plass til utemøblement, og terrassen har en bred trapp ned til hagen. Her kan gode solforhold nytes til det fulle til vidstrakt utsikt over de omkringliggende landbruksområdene.



Fra hytta er det kort vei til Skulerudsjøen med badeplass og brygge, så alt ligger til rette for ren sommeridyll med bading, båtliv og fiske.



Den nordvendte terrassen har adkomst fra den største stuen, og ligger i flukt med fjell- og skogsterreng.



Terrassen har dekke i tre, og det er montert en bred markise, utestikk og utelys på hytteveggen.



Eiendommen ligger pent plassert på tomten og vakkert til i det omkringliggende terrenget.



Hytta har en kjellerbod med utvendig adkomst.



Uthuset består av lagringsrom, utedo og et innredet rom.



Det innredede rommet er lyst og har innlagt strøm.
Rommet er ikke søkt bruksendret og derfor ikke godkjent for varig opphold.



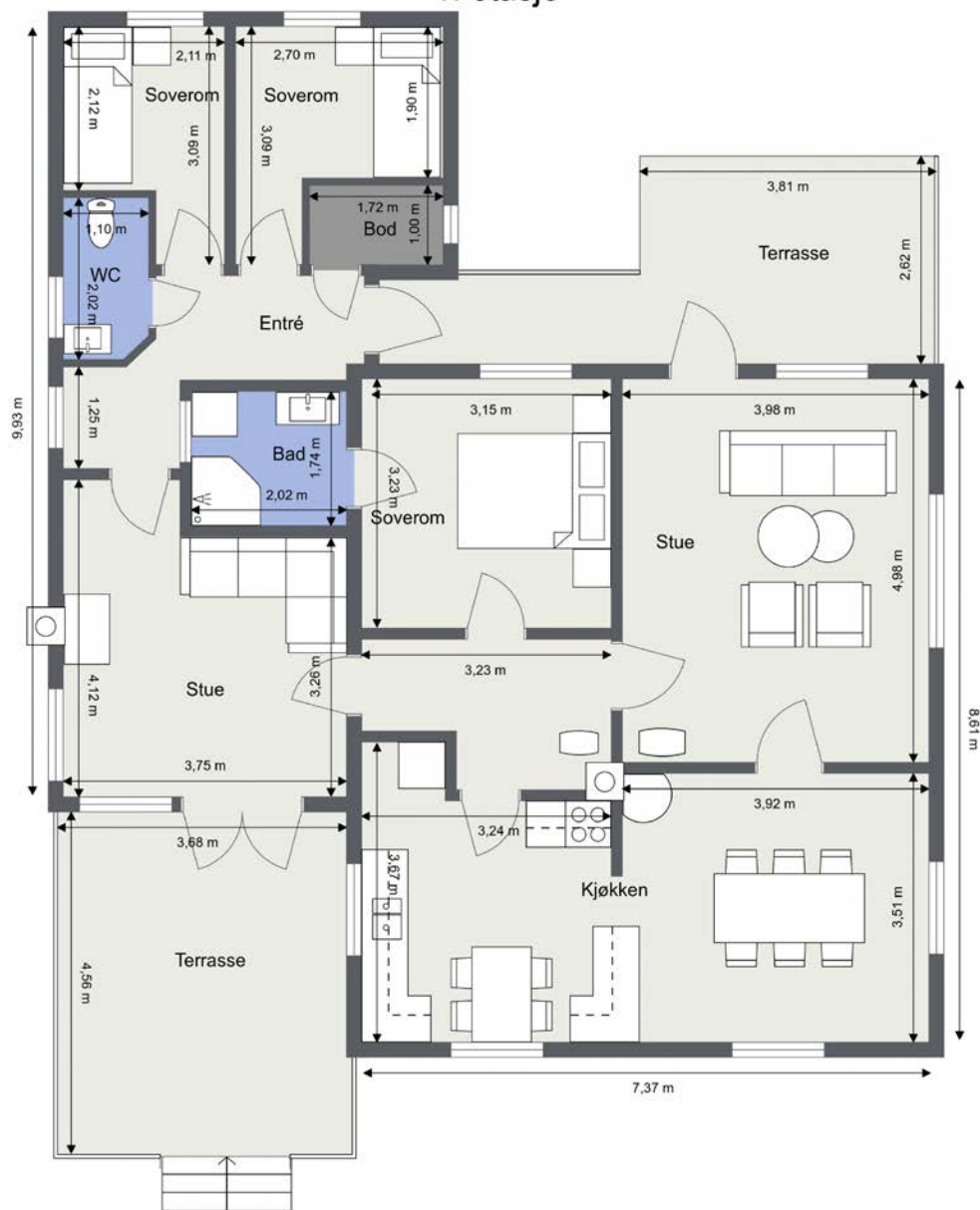
Det er bilvei helt frem og parkering på egen eiendom.



Det er ca 9 km til Hennes sentrum med dagligvare, bensinstasjon, ladestasjon og øvrige handels- og servicetilbud.

Skulerudveien 515

1. etasje



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

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

takstpartner.no

Alt av taksering i Oslo og Akershus

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: 106 kvm

BRA - e: 42 kvm

BRA totalt: 148 kvm

TBA: 31 kvm

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 12 kvm Bod

1. etasje

BRA-i: 106 kvm Entré/gang, toalettrom, bod, bad/vaskerom, gang, kjøkken, 2 stuer og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

31 kvm Terrasse- og balkongareal

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 30 kvm Bod, utedo og innredet rom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fritidsbolig

Takhøyde i bod i kjeller er ca. 1,90-1,95 meter (ujevnt gulv). TBA terrasseareal er terrasse mot nord med ca. 14m² og terrasse mot syd med ca. 17m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1122 kvm

Eiendommen er ikke oppmålt, men skylddelt. I følge kommunen har eiendommen ukjent grenseforløp og fiktive grenser. Selger opplyser at det er satt ned grensemerker i form av jernrør ved to av hjørnene mot tomta. Veien danner grense mot syd. Ved en eventuell oppmåling må det påregnes avvik i både areal og grenser. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Tomtebeskrivelse

Hytta har to fine uteplasser, én nordvendt terrasse på ca. 14 kvm og én sydvendt terrasse på ca. 17 kvm. På den sydvendte terrassen kan gode solforhold nytes til det fulle til vidstrakt utsikt over de omkringliggende landbruksområdene. Det er god plass til utemøblement, og terrassen har en bred trapp ned til hagen.

Den nordvendte terrassen har adkomst fra den største stuen, og ligger i flukt med fjell- og skogsterrang. Terrassen har dekke i tre, og det er montert en bred markise, utestikk og utelys på hytteveggen. I tillegg til hytta har eiendommen også et frittliggende uthus hvor en stor del er innredet som anneks – perfekt for ungdommen i familien eller for tilreisende feriegjester.

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig og naturskjønt til, ca. 9 km sydøst for sentrum av Hemnes, og området bugner av idylliske turområder. Det er derimot langt til nærmeste nabo - her kan skuldrene senkes fullstendig til lyden av suset i trærne og duften av nærliggende skog. Det er kort vei til Skulerudsjøen, så alt ligger til rette for en sommeridyll med bading, båtliv og fiske.

Hemnes - der tradisjon og livskvalitet lever

Hemnes er et tettsted i Aurskog-Høland kommune i Akershus, med 737 innbyggere per 1. januar 2025. Tettstedet ligger nordøst for Øgdalen (Hemnessjøen), omtrent 10 kilometer sør for Løken og 19 kilometer sør for kommunesenteret Bjørkelangen.

Lokalsamfunn og tjenester

Hemnes er et viktig lokalsenter i den søndre delen av kommunen. Stedet har 1-10 skole, barnehager, dagligvareforretning, post i butikk, Stuttreist og Himlaga Grillbar, lege- og tannlegekontor, bensinstasjon og flere lokale virksomheter som dekker daglige behov. Idyllisk beliggende ved Hemnessjøen ligger Villa Lier, en liten nisjebutikk med klær, sko og interiør. Hemnes og området rundt byr på et flott kulturlandskap med milevide skogsområder og store innsjøer.

Oppvekst og utdanning

På Hemnes finnes et godt oppvekstilbud med Bråtebakken Barnehage som er kommunal og Plommehagen Barnehage som er privat. I Bråtebakken Barnehage står trygghet, lek og læring i sentrum, i et miljø der barna får utforske, utvikle seg og være en del av et inkluderende fellesskap. Plommehagen Barnehages visjon er «Vi vil at barna i Plommehagen skal ha fine opplevelser, og et positivt fellesskap og lære det de

trenger sammen med små og store venner». Bråte skole (1-10 skole med SFO-tilbud) er et sentralt samlingspunkt og gir et helhetlig skoleløp for barn og unge i området.

Idrett, fritid og fellesskap

Søndre Høland Idretts- og Ungdomslag (SHIUL) er en viktig del av lokalmiljøet og tilbyr et bredt idretts- og fritidstilbud. Klubben driver også Hemnes fritidsklubb, som er et inkluderende møtested for barn og unge med varierte aktiviteter og turer. Søndrehallen, som sto ferdig i 2015, er en moderne flerbrukshall og et sentralt samlingspunkt for idrett, trening og servicetilbud. Her finnes også Treningstoppen og helserelevante tjenester. I 2026 ferdigstilles en ny helårs tursti med ledlys og gruset dekke (skiløype på vinterstid og tursti i sommerhalvåret). Turstien tar utgangspunkt i Mokollen hvor store og små samles til aking og skilek, eller i gapahuken med kaffe på termos eller grillpølser til bålet.

Natur, kultur og opplevelser

Hemnes byr på flotte friluftsopplevelser med badeplasser i Hemnessjøen, Mjermen og ved Skulerudsjøen. Aurskog-Høland bygdetun er en viktig kulturarena med historiske bygninger, arrangementer og aktiviteter for hele familien. I tillegg er Basmo Festning på Ydersbotn verdt et besøk. Blant lokale opplevelser finner man Kollerud gård med gårdsopplevelser og lokalmat, samt Basnes Trail Rides som tilbyr turridning i naturskjønne omgivelser ved Mjermen. På halvøya Halsnes ligger Halsnes Friluftssenter som er et populært fritids- og badested som driftes av kommunen. Skjønneberg Villmarkslokaler leverer unike villmarkslokaler, komplett arrangementservice og catering.

Næringsliv og historie

Hemnes har et aktivt næringsliv og en engasjert næringsforening som jobber for vekst og utvikling i lokalsamfunnet. Stedet har også historisk betydning, blant annet ved at Christian Kollerud fra Hemnes deltok i grunnlovsarbeidet i 1814. Skulerud er et historisk knutepunkt ved Haldenkanalen, kjent for jernbanen "Tertitten" og fløting fra 1800-tallet. I dag kan du oppleve bl.a. museet "Isbingen" og den restaurerte tømmerkrana. Her er det gjestebrygge, servicehus, parkeringsplasser og alle fasiliteter du trenger for båt- og kanalopplevelser. Lokstallen Sommerkafe på Skulerud er åpent helger på sommerstid. Her finner du åpen kafe, kunstgalleri, butikk, lokalmat, dresinkjøring mm. Det arrangeres også konserter og events.

Avstander

Mysen, ca 30 minutters kjøring

Lillestrøm, ca 50 minutters kjøring

Oslo, ca 1 time og 15 minutters kjøring

Dagligvare

Coop Prix Hemnes, ca 8 minutters kjøring

Ladestasjon

Hemnes sentrum, ca 8 minutters kjøring

Bussholdeplass

Pavestad Syd, ca 4 minutters gange. Begrenset avganger - kun skolebuss.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Petter Larsen Havnen AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen er opprinnelig fra 1964, med tilbygg mot vest fra 1986 og mot nord fra 2014. Bygningen er fundamentert på fjell. Grunnmuren er utført i betong og murte lettklinkerblokker. Terrenget har fall fra grunnmuren på tre sider, mens det på sydsiden er flatt terreng mot grunnmuren. Drenering er etablert på en liten del av tilbygget, mens den øvrige grunnmuren er plassert på fjell uten ytterligere drenering.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk med stående trebordkledning som fasade. Takkonstruksjonen på den opprinnelige delen er en sperrekonstruksjon med saltak, mens tilbygget mot nord har en pulttakskonstruksjon av tre. Taket er tekket med stålplater.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Etasjeskilleren i første etasje er et trebjelkelag. Den opprinnelige delen av bygningen har en krypkjeller med et åpent trebjelkelag, og gulvet i denne delen er uisolert. De tilbygde delene har krypkjellere med trebjelkelag og stubbegulv. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Entredøren er i trekonstruksjon. Det er to terrassedører, en tofløyet og en enkeltfløyet, begge i malt trekonstruksjon med glassfelt. Terrassene er bygget i trekonstruksjon på punktfundamentering, med spaltegulv og rekkverk av tre.

Eiendommen inkluderer også et frittstående uthus fundamentert på punktfundamenter. Uthuset har gulv av trebjelkelag, vegger av trebindingsverk med stående trekledning, og en saltakskonstruksjon av tre tekket med profilerte metalltakplater.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

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

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er størst slitasje og spredte råteskader på sydveggen.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er avvik: Terrassedør 2 har utvendig slitasje og subber i karm.

- Utvendig - Terrasse 1

Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Rekkverkshøyde er ca. 82cm. (byggeårets krav er 90cm. og dagens krav er 100cm.)

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er avvik: Flisene i gangen har bom (hulrom) og riss/slitasje i fuger. Det er stedvis løse tapetskjøter. Det er stedvis noe slitasjemerker.

- 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. Avviket gjelder vedovn i gang og vedovn i stue 1 som er plassert for nært til brennbar vegg.

- Innvendig - Kryp Kjeller - 2

Avvik: Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp Kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er avvik: Det er manglende fuktsperre på bakken. Det mangler isolasjon og stubbloft på gulvkonstruksjonen til 1. etasje.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører subber i terskel/karm.

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Gjelder ved grunnmuren på sydsiden iht. punktet «rom under terreng» og punktet om "terrengforhold".

- Tomteforhold - Terrengforhold - 2

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er stedvis fuktmerker/ synlig fuktighet. Grunnmur er plassert på fjellet og vann vil dermed følge fjellet inn i kjelleren.

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

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og standard. Avtrekksviften går til gang i tilbygd del og denne må føres ut av bygningen.

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

Avvik: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Det er avvik: Det er ikke godkjent avløpsløsning for gråvannet.

Fritidsbolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Tegningene ble fremlagt av eier på befaringdagen.

Uthus

Det foreligger ikke tegninger.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1983. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja. Lekkasje ved pipe. Utbedret ved montering av pipehatt og utskifting av isolasjon og takplater over komfyr på kjøkken. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2021. Firmanavn: Blikkenslager Østenby Blikkenslagerverksted AS, Skjønhaug. Beskrivelse av arbeidet: Produksjon av pipehatt. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2021. Beskrivelse av arbeidet: Tegning og montering av pipehatt.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 1986. Firmanavn: Brødrene Litzheim. Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak, nye vinduer og ytterdører. Isolering og skifting av utvendig panel. 2. Hvilket år ble jobben fullført? 1984. Firmanavn: Wilhelm Moseby. Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av innvendig innsatallasjon. 3. Hvilket år ble jobben fullført? 2013. Firmanavn: Hemnes El.installasjon AS
Beskrivelse av arbeidet: Nytt inntak.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere? Ja. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2020. Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt tak på uthus + diverse utbedring av panel etc. nye vinduer. Arbeidet har pågått kontinuerlig.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? Nei, ikke som jeg kjenner til.

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen? Ja. Sydøstre hjørne av grunnmur - litt fuktinntregning. Se tilstandsrapport. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntregning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? Ja. Se pkt. 9. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? ? Nei, ikke som jeg kjenner til.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? Ja. En og annen mus i kjeller høst/vinter. Adkomstmuligheter forsøkt tettet. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 1986. Firmanavn: Rørleggerarbeider: Svein Kragtorp AS/Jørn Østreng. Beskrivelse av arbeidet: Alt av rørleggerarbeid gjennom mange år er utført av Svein Kragtorp AS. Borebrønn etablert i 1986 i forbindelse med nytt tilbygg. Septiktank 5000 liter er nedsatt av Jørn Østreng., Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2024. Beskrivelse av arbeidet: Montert dusjkabinett

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? Ja. Har du opplevd at dette har vært ustabilt? Nei, ikke som jeg kjenner til.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? Ja. Ventil å toalettrom mangler - det er lufting via vindu. Se tilstandsrapport. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Nye tilbygg i 1986 og 2012. Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja. Arbeidet ble utført av selvstendige næringsdrivende med ansvarsrett.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Nei, ikke som jeg kjenner til.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm? Nei.

Innhold

Kort fortalt

- Koselig og velholdt fritidseiendom
- Usjenert og naturskjønn beliggenhet
- Det er kort vei til Skulerudsjøen
- Bilvei helt frem og egen gårds plass
- Sydvendt terrasse på ca. 17 kvm
- Nordvendt terrasse på ca. 14 kvm
- Frittliggende uthus med innredet rom
- Hytta har til sammen 4 ildsteder
- 2 koselige stuer med terrasseutgang
- Tidstypisk kjøkken med spise plass
- Bad med opplegg for vaskemaskin
- Et separat toalettrom fra 2014
- 3 gode soverom, ett med klesskap
- Sikringsskap med skrusikringer
- Varmtvannsbereder på ca. 150 liter

Planløsning

1. etasje: Entré, bod, toalettrom, bad/vaskerom, 3 soverom, kjøkken og 2 stuer.
Kjeller: Bod.

Annet: Frittliggende uthus på ca. 30 kvm med lagringsplass og innredet rom.

Entré

Fritidseiendommen fremstår som godt vedlikeholdt ute som inne, og i et tilbygg fra 2014 er det en pen entré. Her er det lysmalte vegger og originalt heltregulv, og i enden av entreen er det et separat wc-rom.

Kjøkkenet

Kjøkkenet har et tidstypisk design med gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har lyseblå, glatte fronter og hvit laminatbenkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål. Veggene over benken er kledd med hvite fliser, og under overskapene er det montert god arbeidsbelysning. Videre er kjøkkenet utstyrt med kullfilterventilator, benkestikk og opplegg for oppvaskmaskin.

I åpen løsning med kjøkkenet er det en romslig og koselig spisestue med oppmurt peis med innsats.

Stue

Det er to koselige stuer i hytta, og begge har ildsted. I den største stuen er veggene kledd med søt, mønstret tapet som står godt til det gylne gulvet, og dagslyset strømmer inn via store sprossevinduer i to himmelretninger. Fra den største stuen er det utgang til en nordvendt terrasse og videre ut til terrenget. I den andre stuen er det

en oppmurt peis med innsats, og rommet har utgang via en tofløyet terrassedør til en sydvendt terrasse med landlig utsikt.

Bad/vaskerom og wc-rom

Hytta inneholder et bad/vaskerom og et wc-rom. Badet har våtromsplater på veggene og lyst belegg på gulv med sluk. Baderomsinnredningen har hvite fronter og består av en heldekkende servant på en skapseksjon, to veggskap og et stort speil med belysning. Videre har badet et dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. På wc-rommet er det malt panel på veggene og grått belegg på gulvet, og i tillegg til et toalett har rommet en hvit servantseksjon.

Soverom og garderobe

Det er tre pene soverom i hytta, og to av dem ligger i tilbygget fra 2013. Nevnte rom har lysmalte vegger og originale heltregulv, og begge har store sprossevinduer som sørger for rikt, naturlig lysinnslipp og naturskjønt utsyn. Ett av rommene fra 2013 har plassbygd køyeseng, og begge rommene har panelovn. På hovedsoverrommet, i original del, er det tapetserte vegger og gyllent heltregulv, og rommet inneholder et dobbelt garderobeskap.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Heltregulv, gulvbelegg og fliser.

Vegger: Trepanel, tapet og baderomsplater.

Himling: Trepanel, himlingspanel/mdf og himlingsplater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er hovedsakelig av kobber fra 1986.

- Avløpsrør: Avløpsrør er hovedsakelig av plast fra 1986.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 150 liter, med produksjonsår 1985, og er plassert i krypkjelleren.

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

Arbeid utført i boligen:

2014:

- Tilbygd mot nord.
- Terrassedør 1 er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2014.
- Elektrisk anlegg fra 1986 og deler fra 2014 (tilbygd del), da ble samtidig inntaksledningen skiftet iht. eier.
- Det foreligger samsvarserklæring på arbeid utført i 2014 av Hemnes EI-installasjon AS.
- Taktekkingen er av stålplater og er fra 2014 på tilbygd del mot nord.
- Det er kun en liten del ved grunnmuren på tilbygd del som har drenering fra 2014 iht. eier.

2013:

- Det er vinduer med produksjonsår 2013.

1996:

- Terrassedør 2 er i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 1996.

1986:

- Tilbygd mot vest.
- Det er vinduer med produksjonsår 1986
- Innredningen er fra 1986
- Innvendige vannledninger er av kobber og er fra 1986 hovedsaklig.
- Det er avløpsrør av plast og er fra 1986 hovedsaklig.
- Elektrisk anlegg fra 1986
- Taktekkingen er av stålplater og er fra 1986 hovedsaklig

1985:

- Varmtvannstanken er på ca. 150 liter, har produksjonsår 1985

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapporten.

TV/Internett/Bredbånd

Det er ikke innlagt nett i hytta. Det er parabolantenne for TV. Det ligger fiberkabel langs hovedveien, som kan strekkes inn fra koblingspunkt ved trafokiosk ved adkomstvei.

Parkering

Det er bilvei helt frem og parkering på egen eiendom. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

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

Diverse

Følgende opplysninger er mottatt fra el-verket: Siste tilsyn ble avholdt i 1989. Det er ingen opplysninger registrert for øvrig.

Følgende er hentet fra tilstandsrapporten vedrørende el-anlegget:
Elektrisk anlegg fra 1986 og deler fra 2014 (tilbygd del), da ble samtidig inntaksledningen skiftet iht. eier. Det foreligger samsvarserklæring på arbeid utført i 2014 av Hemnes Elinstallasjon AS. Det elektriske anlegget har skrusikringer.

Følgende opplysninger er mottatt fra brann- og feiervesenet:
Siste feiing: 25.10.2019 og 01.02.2024 – varslet feiing – ikke utført – ingen hjemme.

Følgende er hentet fra tilstandsrapporten vedrørende fyringsanlegget:
Vedovn i gang og i stue 1 har for liten avstand mellom ildstedet og brennbar vegg. til brennbar vegg.

Ovennevnte gir ingen garantier for at anleggene er uten øvrige feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til el-anlegg og fyringsanlegg anbefaler vi å ta kontakt med el-verket for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningsakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Hytta er elektrisk oppvarmet med panelovner. Dette suppleres med vedfyring i stue 1, stue 2 og i entreen. Det er naturlig ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk fra badet. Kjøkkenet er utstyrt med kullfilterventilator. Hyttas varmtvannsbereder rommer ca. 150 liter.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 250 000

Omkostninger kjøper

2 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

56 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

57 640 (Omkostninger totalt)

74 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

77 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 307 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 324 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 327 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 1 662 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer: Hytterrenovasjon og feier/tilsynsgebyr fritidseiendommer. Beløpet for kommunale avgifter er en prognose for inneværende år, mottatt fra kommunen. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 1 380 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi

Kr. 249.484,- pr 2024.

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og evtuellet øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no. Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter og eiendomsskatt» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. Det må også påregnes kostnader og arbeid knyttet til privat vei, vann og avløpsordning.

Tilbud om 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 136, bruksnummer 10 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

30.06.1964 - Dokumentnr: 2387 - Erklæring/avtale. Makeskiftekontrakt. Med flere bestemmelser. Bestemmelse om forkjøpsrett i dokumentet er slettet fra eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge kommunen foreligger det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Megler har mottatt tegninger for tilbygg i 2013, og det er innhentet byggetegninger fra 1985 fra DocTorg (digital arkivtjeneste for kommuner). Det foreligger ingen tegninger for hytta fra byggeåret eller for uthuset. Det er ingen rombenevnelser på tegningen utover "Peisestue" på tegningene fra 1985 og for soverom, bad og do som ble tilbygget i 2013. Det antas likevel at det tredje soverommet er godkjent da det er inntegnet i opprinnelig del på begge tegningssett. Det er ikke søkt ferdigattest for tilbygget i 2013.

Da det ikke foreligger komplette tegninger med rombenevnelser har ikke megler fått kontrollert eventuelle lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden. 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.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei:

Eiendommen er tilknyttet privat vei. Det foreligger ikke tinglyst veirett til eiendommen, og det er ikke fremlagt andre dokumenter som beskriver veiretten. Det foreligger dog et tinglyst dokument i forbindelse med makeskifte i 1964 hvor det omtales at til Skogly

følger veirett på Vikavegen. Det er usikkert om dette gjelder Skulerudveien 515 og hvor Vikavegen går.

Tilknytning vann og avløp:

Eiendommen har privat grunnboret brønn på eiendommen. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Avløpet fra toalettet går til tett tank på eiendommen. Avløpet (gråvannet) fra servanter, dusj, kjøkken mv. går til grøft. I følge selgers egenerklæring er det nedgravd septiktank på eiendommen. Det betales ikke for kommunal tømming. Ny eier må selv sørge for vedlikehold og tømming av denne.

Det må påregnes kostnader til drift og vedlikehold av privat vei, vann og avløpsordning.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredgrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg.

Det kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Uregulert. Tomta er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen. Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-ogplaner/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

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

Konsesjon

Eiendommen har ukjent grenseforløp og det må tas høyde for at det ved tinglysing av skjøte kan kreves avklaring om konsesjon fra Statens Kartverk. Eiendommens areal er under to mål og den er bebygd, og er derved i utgangspunktet ikke nødvendig med egenerklæring om konsesjonsfrihet. Megler vil ta kontakt dersom krav om egenerklæring om konsesjonsfrihet utløses.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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 eiendomsmeidler 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.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. 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.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt fast vederlag tilsvarende kr. 50.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 27.900,- og visninger kr 3.000,- pr stk med representant fra Aktiv tilstede. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 12.195,-. Utleggene omfatter urådighetserklæring, foto og kommunale gebyrer. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Camilla Haugerudbråten
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig
camilla.haugerudbraten@aktiv.no
Tlf: 930 22 875

Oppdragstaker




Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen, organisasjonsnummer 981129792
Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen

Salgsoppgavedato

08.05.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Skulerudveien 515, 1970 HEMNES
 AURSKOG-HØLAND kommune
 # gnr. 136, bnr. 10

Markedsverdi

2 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 24.09.2025

Rapportdato: 26.09.2025

Oppdragsnr.: 10816-25118

Referansenummer: PO8721

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen



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
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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak 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 fritidsbolig og uthus.

Fritidsboligen ble oppført i 1964 og ble da oppført som enebolig iht. eier.

Det ble gjort omdisponering til fritidsbolig på 1980 tallet og den er nå registrert som fritidsbolig i matrikkelen (offentlig eiendomsregister).

Fritidsboligen ble tilbygd mot vest i 1986 og tilbygd mot nord i 2014.

Fritidsboligens standard er beskrevet i rapporten.

Uthuset ble oppført i 1966.

Uthusets utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltakskonstruksjon av tre.

Det er kaldloft/kryploft på opprinnelig del.

Tilbygd del mot vest har åpen innvendig skråhimling.

Tilbygd del mot nord har pulttakskonstruksjon av tre og åpen innvendig skråhimling.

Taktekkingen er av stålplater.

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Entredør i trekonstruksjon.

Terrassedør 1 er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2014.

Terrassedør 2 er i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 1996.

Terrasser i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Terrassemarkise på terrasse mot nord.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Heltregulv, gulvbelegg og fliser.

Vegger: Trepanel, tapet og baderomsplater.

Himling: Trepanel, himlingspanel/mdf og himlingsplater.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.

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

Det er 1 kjellerrom med utvendig adkomst fra terrenget. Opprinnelig del av bygningen har krypkjeller under åpent trebjelkelag.

Gulvet i deler av 1. etasje i opprinnelig del er uisolert.

Tilbygde deler av bygningen har krypkjellere under trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst via luker i grunnmur på vestsiden.

Innerdører: Malte tredører hovedsaklig og 1 finert/malt dør til baderom.

Oppvarming: Vedfyring med murt peis med innsats i stue 1, vedovn i gang, vedovn i stue 2 og stålpeis på kjøkkenet.

Elektriske varmekilder forøvrig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom består av: Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap og speilskap. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og malte slette fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilatorhette.

Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet består av: Gulvmont. wc, servantskap og speilskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Varmtvannstanken er på ca. 150 liter og er plassert i krypkjelleren.

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter.

Røykvarslere og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Bygningen har grunnmur av betong og grunnmur av murte lettklinkerblokker.

Terrenget har fall utover fra grunnmuren på 3 sider av bygningen.

På sydsiden er deler av terrenget flatt mot bygningen/grunnmuren.

Utvendige avløpsrør er av plast.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Avløpet fra toalettet går til tett tank på eiendommen.

Avløpet (gråvannet) fra servanter, dusj, kjøkken mv. går til grøft.

Det er privat grunnboret brønn på eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	148 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	118 m ²
Totalpris	2 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 700 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

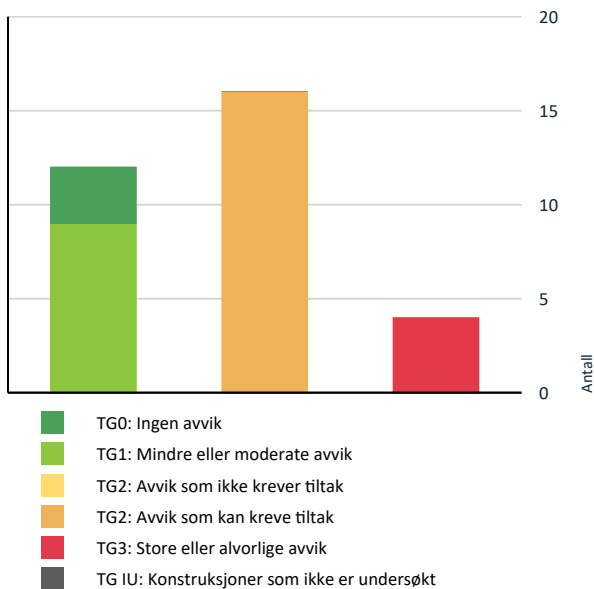
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegningene ble fremlagt av eier på befaringsdagen.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

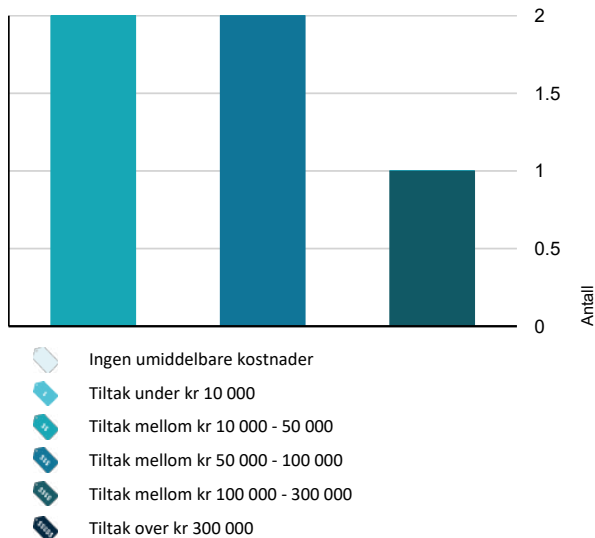
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [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 > Generell** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Terrasse 1** [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 > Kryp Kjeller - 2** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold - 2** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk**

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1964

Kommentar
Byggeår iht. eier.

Anvendelse
Fritidsbolig.

Tilbygg / modernisering

1986	Tilbygg	Tilbygd mot vest.
2014	Tilbygg	Tilbygd mot nord.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stålplater og er fra 1986 hovedsaklig og fra 2014 på tilbygd del mot nord.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

! TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

! TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

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

Det er størst slitasje og spredte råteskader på sydveggen.

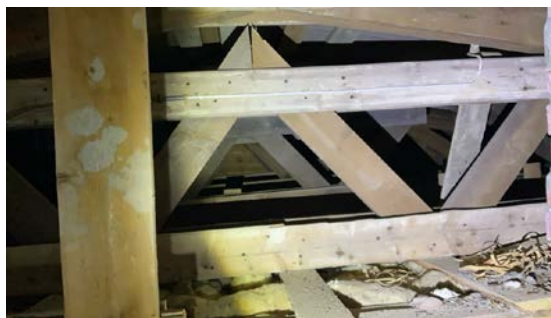
Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- 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.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/saltakskonstruksjon av tre.
Det er kaldloft/kryploft på opprinnelig del.
Tilbygd del mot vest har åpen innvendig skråhimling.
Tilbygd del mot nord har pulttakskonstruksjon av tre og åpen innvendig skråhimling.



! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Det er vinduer med produksjonsår 1986 og 2013.

Vinduene har normal slitasje i forhold til alder.

! TG 2 Dører

Entredør i trekonstruksjon.

Terrassedør 1 er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2014.
Terrassedør 2 er i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 1996.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedør 2 har utvendig slitasje og subber i karm.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassedør 2 bør utbedres.

! TG 2 Terrasse 1

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverkshøyde er ca. 82cm. (byggeårets krav er 90cm. og dagens krav er 100cm.)

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



! TG 1 Terrasse 2

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Terrassemarkise.



INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv: Heltregulv, gulvbelegg og fliser.
Vegger: Trepanel, tapet og baderomsplater.
Himling: Trepanel, himlingspanel/mdf og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flisene i gangen har bom (hulrom) og riss/slitasje i fuger. Det er stedvis løse tapetskjøter. Det er stedvis noe slitajemerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flisene i gang bør skiftes ut. Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle andre tiltak.

! TG 2 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag. Gulvkonstruksjoner er fra respektive byggeår.

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

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.

! 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.

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe i opprinnelig del og elementpipe i tilbygd del. Det er tilkoblet murt peis med innsats i stue 1. Det er tilkoblet vedovn i gang og vedovn i stue 2. Det er tilkoblet stålpeis på kjøkkenet.

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 brennbar materiale er for liten. Avviket gjelder vedovn i gang og vedovn i stue 1 som er plassert for nært til brennbar vegg.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbar materiale må lages.

Tilstandsrapport

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er 1 kjellerrom med utvendig adkomst fra terrenget.

Gulv: Betong og stedvis synlig fjell.

Vegger: Betong/mur med Tresonitt.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er stedvis fuktmerker/synlig fuktighet. Grunnmur er plassert på fjellet og vann vil dermed følge fjellet inn i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Tiltaket må sees i sammenheng med punktet om "Terrengforhold".

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 1 Kryp Kjeller

Tilbygde deler av bygningen har krypkjellere under trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst via luker i grunnmur på vestsiden.

TG 2 Kryp Kjeller - 2

Opprinnelig del av bygningen har krypkjeller under åpent trebjelkelag. Gulvet i deler av 1. etasje i opprinnelig del er uisolert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

- Det er avvik:
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det mangler isolasjon og stubbloft på gulvkonstruksjonen til 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Tiltak:
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Gulvet bør isoleres og det bør etableres vindspersesjikt med stubbloft.



TG 2 Innvendige dører

Malte tredører hovedsaklig og 1 finert/malt dør til badetrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører subber i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad/vaskerom består av: Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap og speilskap. Opplegg for vaskemaskin.

Gulv: Vinylbelegg.
Vegger: Baderomsplater.

Oppvarming: Elektrisk panelovn.
Ventilasjon: Elektrisk vifte i vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).
En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og standard.

Avtrekksviften går til gang i tilbygd del og denne må føres ut av bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg fra gang mot våt sone 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 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og malte slette fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilatorhette.
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Innredningen er fra 1986 og har normal bruksslitasje.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TO 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet består av: Gulvmont. wc, servantskap og speilskap. Oppvarming: Elektrisk panelovn. Ventilasjon: Ingen ventilasjon utover åpning av vindu.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og er fra 1986 hovedsaklig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TO 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og er fra 1986 hovedsaklig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TO 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter.

TO 2 Varmtvannstank

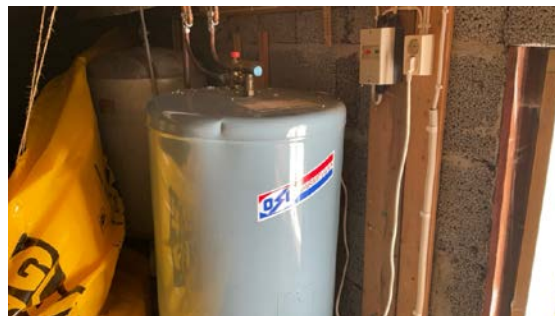
Varmtvannstanken er på ca. 150 liter, har produksjonsår 1985 og er plassert i krypkjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



TO 1 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 fra 1986 og deler fra 2014 (tilbygd del), da ble samtidig inntaksledningen skiftet iht. eier. Det foreligger samsvarserklæring på arbeid utført i 2014 av Hemnes El-installasjon AS.

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

Tilstandsrapport

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1986
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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?
Nei



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 forenklede 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.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er kun en liten del ved grunnmuren på tilbygd del som har drenering fra 2014 iht. eier.
Øvrig grunnmur er plassert på fjell og har ingen øvrig drenering.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Gjelder ved grunnmuren på sydsiden iht. punktet «rom under terreng» og punktet om "terrengforhold".

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Det må etableres godkjent avløpsløsning for gråvannet. Gråvannet må føres til tett tank.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong og grunnmur av murte lettklinkerblokker.

! TG 0 Terrengforhold

Terrenget har fall utover fra grunnmuren på 3 sider av bygningen.

! TG 2 Terrengforhold - 2

På sydsiden er deler av terrenget flatt mot bygningen/grunnmuren. Det er dårlig fall på terrenget her og det er fare for at vann til trenge inn i kjellerrommet.

Vurdering av avvik:

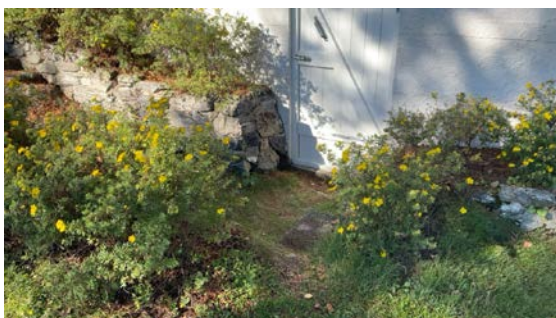
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tiltaket må sees i sammenheng med punktet om "Rom under terreng".

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Avløpet fra toalettet går til tett tank på eiendommen.

Avløpet (gråvannet) fra servanter, dusj, kjøkken mv. går til grøft.

Det er privat grunnboret brønn på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Det er avvik:

Det er ikke godkjent avløpsløsning for gråvannet.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Tiltak:

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Lagringsplass og gjesteanneks.

Byggeår

1966

Kommentar

Byggeår iht. eier.

Standard

Bygningen har normalt god standard og god funksjonalitet til bruksformålet.

Bygningen har normal bruks- og aldersslitasje.

Det mangler takrenne på 1 side av taket.

Det er skjevheter i enkelte fundamenter som vil føre til skjevheter i bygningen.

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

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.

Bygningen er fundamentert med punktfundamenter.

Gulv i trekonstruksjon/trebjelkelag.

Vegger er oppført med trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er teknet med profilerte metall takplater.

Gangdør i enkel trekonstruksjon til bod.

Gangdør i trekonstruksjon med glassfelt til anneks/innredet rom.

Anneks/innredet rom:

Gulv: Heltregulv.

Vegger: Trepanel.

Himling: Trepanel.

Vinduer i trerammer med 2-lags glass prod. 2011.

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 118 m²/106 m²	Markedsverdi Kr 2 250 000
<i>Fritidsbolig:</i> Entré, Toalettrom, 2 Bod, 3 Soverom, Bad/vaskerom, 2 Stuer, Gang, Kjøkken	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>Andre bygg:</i> Uthus <i>Bruksareal andre bygg:</i> 30 m ²	
<i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 2 700 000	Markedsverdi 2 250 000
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>	
Konklusjon markedsverdi	2 250 000

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	SALGS DATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Nordre Korsveien 38 ,1970 HEMNES 55 m ² 1975 3 sov	31-01-2024	2 450 000	2 200 000		2 200 000	40 000
2 Nyengaveien 24 ,1970 HEMNES 54 m ² 1988 2 sov	27-06-2018	1 600 000	1 550 000		1 550 000	28 704
3 Nyengaveien 32 ,1970 HEMNES 61 m ² 1999 2 sov	25-08-2019	1 690 000	1 590 000		1 590 000	26 066
4 Lundsfossvveien 28 ,1970 HEMNES 35 m ² 1968 2 sov		890 000	800 000		800 000	23 529
5 Krokbekkveien 3 ,1970 HEMNES 90 m ² 1961 3 sov		2 000 000				22 222
6 Nyengaveien 30 ,1970 HEMNES 72 m ² 1988 3 sov	17-05-2024	1 800 000	1 600 000		1 600 000	22 222
7 Nyengaveien 18 ,1970 HEMNES 80 m ² 1987 2 sov	21-06-2017	1 550 000	1 625 000		1 625 000	20 312
8 Svensrudveien 54 ,1970 HEMNES 57 m ² 1973 1 sov	10-09-2025	990 000	900 000		900 000	13 846

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.	3 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	1 500
Kostnader vei. Antatt beløp.	Kr.	2 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	6 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	32 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 650 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 000 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	310 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	190 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 190 000

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.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 700 000
--	------------	------------------

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

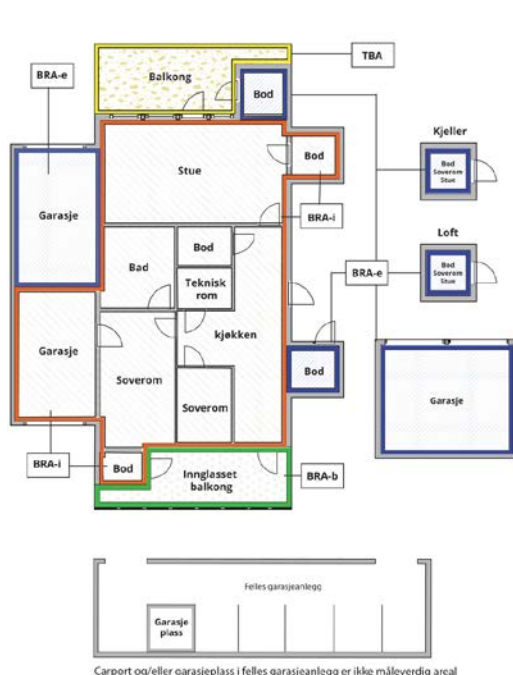
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carpport 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi 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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	106			106	31
Kjelleretasje		12		12	
SUM	106	12			31
SUM BRA	118				

Romfordeling

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

Kommentar

Takhøyde i bod i kjeller er ca. 1,90-1,95 meter (ujevnt gulv).

TBA terrasseareal er terrasse mot nord med ca. 14m² og terrasse mot syd med ca. 17m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegningene ble fremlagt av eier på befaringsdagen.

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:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		30		30	
SUM		30			
SUM BRA	30				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod, utedo, annekst/innredet rom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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)
Fritidsbolig	104	14
Uthus	0	30

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2025	Petter Larsen	Takstingeniør
	Liv Basnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	136	10		0	1122 m ²	Tomteareal er iht. kommunens digitale karttjenest.	Eiet

Adresse

Skulerudveien 515

Hjemmelshaver

Liv Basnes.

Kommentar

Eiendommen er ikke oppmålt i senere tid og eiendomsgrenser og areal er dermed noe usikkert. Det anbefales å gjennomføre oppmåling av eiendommen for å fastsette grenser og eksakt areal.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Skulerud ca. 8,5km. utenfor Hemnes sentrum.
Nærområdet fremstår som rolig og barnevennlig.
Det er gode turmuligheter i skog og mark i umiddelbar nærhet og det er kort vei til Skulerudsjøen.

Hemnes har barnehager og skole med 10 trinn.
Hemnes har et utvalg av butikker og servicetilbud med bla. dagligvarebutikk, byggevare, frisør mm.
Ved skolen er det idrettsanlegg med kunstgressbane og flerbrukshall.

Adkomstvei

Privat veitilknytning. Det må påregnes kostnader for veivedlikehold, snømåking mm.

Tilknytning vann

Tilknyttet vann fra privat grunnboret brønn på eiendommen.

Tilknytning avløp

Avløpet fra toalettet går til tett tank på eiendommen.
Avløpet (gråvannet) fra servanter, dusj, kjøkken mv. går til grøft.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.122m².
Tomten er opparbeidet med gruset adkomst og gårdsplass.
Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning.
Det er trær og fjell på tomten.
Gode lys- og solforhold.

Eiendommen er ikke oppmålt i senere tid og eiendomsgrenser og areal er dermed noe usikkert. Det anbefales å gjennomføre oppmåling av eiendommen for å fastsette grenser og eksakt areal.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1983

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.09.2025		Gjennomgått	10	Nei
Eier	24.09.2025	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	30.07.2025	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	24.09.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.09.2025	
2	29.09.2025	Oppdatert rapport etter tilbakemelding fra kunde.

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 tjenestetyster.

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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 fuktinnhold 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 befaringsstidspunktet 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/PO8721>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Liv Basnes

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 1983
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skulerudveien 515

1970 Hemnes

3226-136/10/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Lekkasje ved pipe. Utbedret ved montering av pipehatt og utskifting av isolasjon og takplater over komfyr på kjøkken.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Blikkenslager Østenby Blikkenslagerverksted AS, Skjønhaug

Beskrivelse av arbeidet: Produksjon av pipehatt.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Tegning og montering av pipehatt.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1986

Firmanavn: Brødrene Litzheim

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak, nye vinduer og ytterdører. Isolering og skifting av utvendig panel.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1984

Firmanavn: Wilhelm Moseby

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av innvendig innsatallasjon.



3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Hemnes El.installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt inntak.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt tak på uthus + diverse utbedring av panel etc. nye vinduer. Arbeidet har pågått kontinuerlig.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Ja**

Sydøstre hjørne av grunnmur - litt fuktinntregning.

Se tilstandsrapport

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

Se pkt. 9

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

En og annen mus i kjeller høst/vinter. Adkomstmuligheter forsøkt tettet.



Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1986

Firmanavn: Rørleggerarbeider: Svein Kragtorp AS/Jørn Østreng

Beskrivelse av arbeidet: Alt av rørleggerarbeid gjennom mange år er utført av Svein Kragtorp AS. Borebrønn etablert i 1986 i forbindelse med nytt tilbygg. Septiktank 5000 liter er nedsatt av Jørn Østreng,

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Montert dusjkabinett

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

- ♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- ♦ **Ja**

Ventil å toalettrom mangler - det er lufting via vindu. Se tilstandsrapport.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1986

Firmanavn: Wilhelm Moseby AS/Hemnes El.installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Se tidligere pkt.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Nye tilbygg i 1986 og 2012.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Arbeidet ble utført av selvstendige næringsdrivende med ansvarsrett.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**




Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

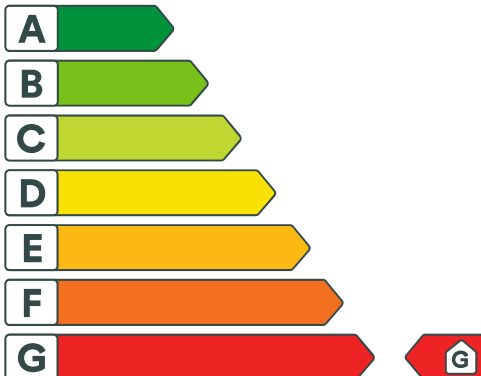
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.


Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.




Adresse Skulerudveien 515, 1970 HEMNES	
Dato for energimerking 08.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-292823
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 150149126
Gårdsnummer 136	Bruksnummer 10
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101





Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1964	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 106,0 m²	Oppvarmet bruksareal 106,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

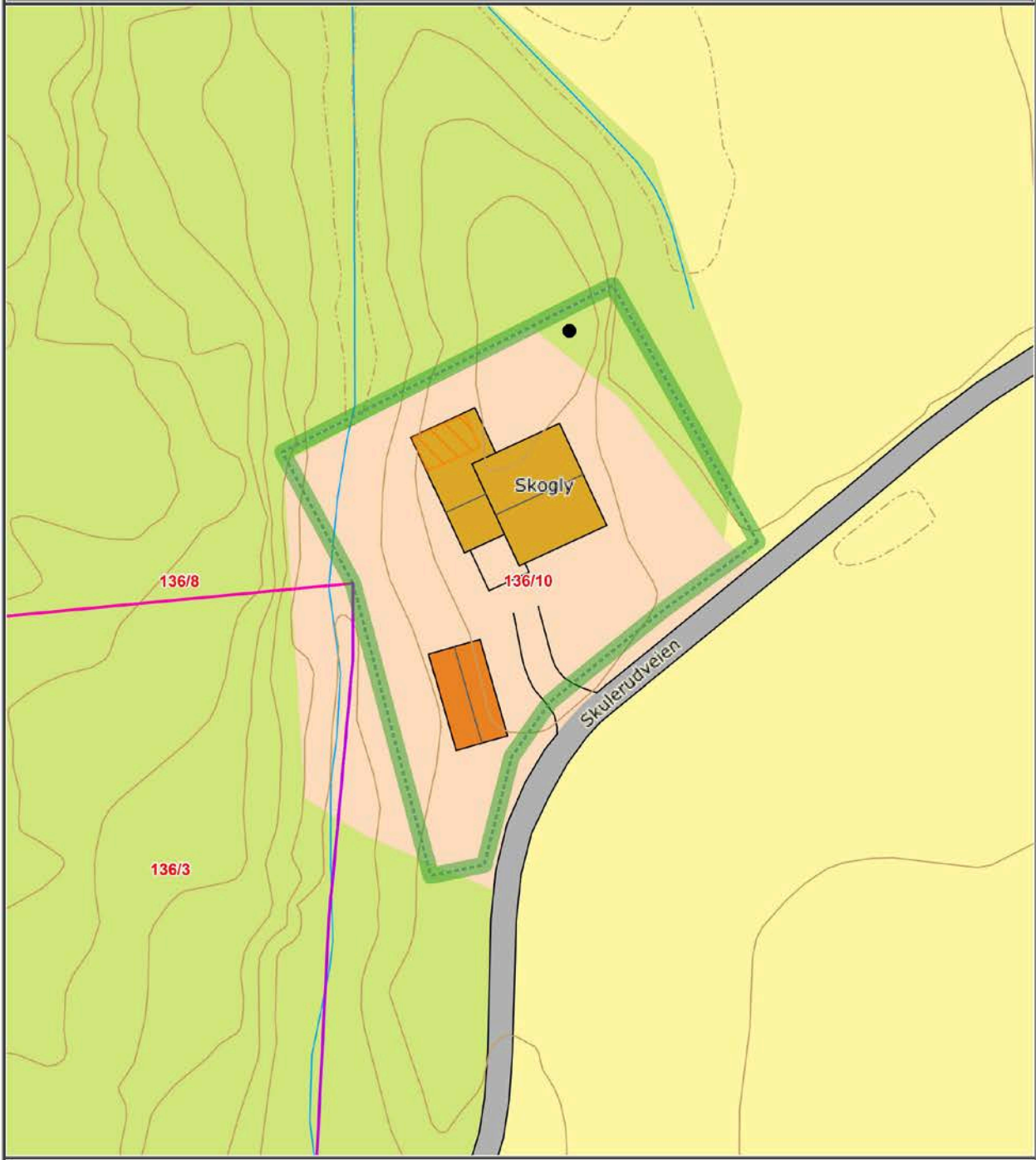
Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
439,52 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 519,33 kWh/m²	Totalt levert pr. år 55 048 kWh
---	---

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 136	Bnr: 10	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: Skulerudveien 515, 1970 HEMNES				
Hj.haver/Fester:	BASNES LIV, ADOLPH TIDEMANDS GATE 53, 2000 LILLESTRØM					
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE	Dato: 27/4-2026 Sign:				Målestokk 1:500	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.





Bygdetunet på Hemnes - en godt besøkt plass på sommerstid



I nærhet av Skulerudveien 515 finnes både bade- og fiskemuligheter

Nabolagsprofil

Skulerudveien 515

Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 13 min	🚗
🗉 Pavestad syd Linje 485	4 min	🚶 0.3 km

Avstand til byer

Mysen	33 min	🚗
Askim	38 min	🚗
Lillestrøm	50 min	🚗
Oslo	1 t 12 min	🚗

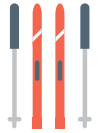
Ladepunkt for el-bil

🚗 Bråte Skole, Hemnes	8 min	🚗
🚗 Løken Senter	16 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 2.7 km
- 21 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Bjørkelangen skisenter
- Kjøretid: 25 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

Trøgstad Motorsenter (gokart)	25 min	🚗
-------------------------------	--------	---

Sport

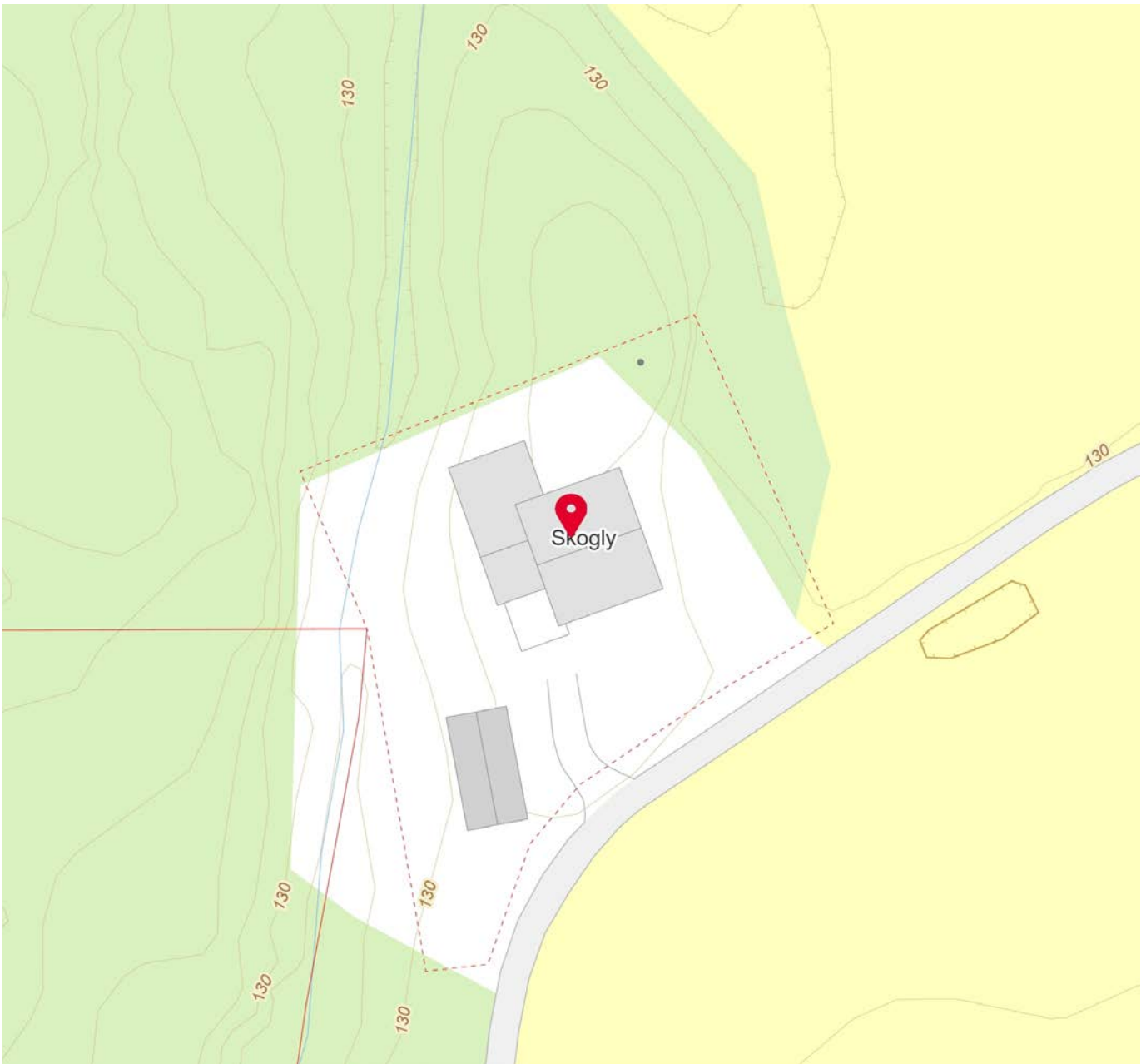
⚽ SøndreHøland idrettsanlegg Fotball	7 min	🚗 8.2 km
⚽ Søndre Høland idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball	8 min	🚗 8.4 km
🏊 Family Sports Club Ørje	23 min	🚗
🏊 MOVA Bjørkelangen	24 min	🚗

Dagligvare

Coop Prix Hemnes PostNord	8 min	🚗 8.8 km
Rema 1000 Løken Post i butikk	16 min	🚗 17.5 km

Varer/Tjenester

📦 Løken senter	15 min	🚗
🏪 Løken apotek	16 min	🚗



aktiv.



Drømmer om fremtiden?

Vi har dyktige meglere med lang erfaring og unik lokalkunnskap som gjør oss godt egnet til å til å hjelpe deg enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Ta kontakt med oss for en uforpliktende boligprat!

Camilla Haugerudbråten, 930 22 875, camilla@aktiv.no

www.aktiv.no



Aurskog

SPAREBANK



Velkommen til banken med hjerte
for kundene, lokalt næringsliv og
gode lokalsamfunn.

**Hos Trond, Trine, Lise, Geir og Lina
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.**

Vi samarbeider med Aktiv Bjørkelangen og sammen gjør vi
boligprosessen trygg og enkel for deg. Ta kontakt med oss for
en hyggelig prat i Gågata på Bjørkelangen.

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Årnes | Jessheim | Sørumsand | Askim | Gjøvik

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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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. FASTMONTERT 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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 515
1970 HEMNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Camilla Haugerudbråten

Telefon: 930 22 875
E-post: camilla.haugerudbraten@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 viderefordlet 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