Trinbergveien 16, 1970 HEMNES

Velholdt, innholdsrik og sentrumsnær enebolig med inngang i begge etasjer. Garasje, solrike uteplasser og mye lagring.

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 3 450 000,-
Omkostn.:	Kr 87 640,-
Total ink omk.:	Kr 3 537 640,-
Selger:	Elisabeth Berger
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1981
BRA-i/BRA Total	167/203 kvm
Tomtstr.:	879.5 kvm
Soverom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 118, bnr. 42
Oppdragsnr.:	1107260053

Ditt nye hjem!

Velkommen til Trinbergveien 16, en velholdt enebolig med mange rom, mye lagring og et godt areal fordelt på to etasjer.

Det er inngang på begge plan, og boligen har stor stue, et eget vaskerom og bad/wc i hver sin etasje. Boligfeltet omkranses av skog, og huset har en romslig tomt over to nivåer.

Gode solforhold nytes til fulle på tre uteplasser – en med vidstrakt utsikt. Beliggenheten er barnevennlig, nær sentrum, Hemnessjøen og alt man trenger i hverdagen.

Stuen fremstår åpen og luftig, med vedovn, mye dagslys og varmepumpe i trappeløpet. Et separat kjøkken har god skapplass, og begge badene er utstyrt med varme i gulvet. Videre er det tre soverom, og to innredede rom i kjelleren hvorav ett med peis.

Parkeringen er god; i en garasje med bod under og på en gårdsplass med ny elbillader.

Vi ser deg gjerne på visning!

Innhold

Nøkkelinformasjon 2
Plantegning 1. etasje 7
Plantegning underetasje 15
Om eiendommen 31
Egenerklæring 83
Ferdigattest 90
Kart 91
Energiattest 93
Nabolagsprofil 94
Andre vedlegg 97
Budskjema 106

Aktiv Eiendomsmegling v/Camilla Haugerudbråten har gleden av å presentere Trinbergveien 16!
Foto: Espen Edin

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde sentralt på Hemnes. Beliggenheten egner seg godt for familier, i trygge, rolige og solrike omgivelser med gangavstand til barnehage, fritidsaktiviteter og Bråte skole for alle trinn.

Velkommen inn i en innholdsrik enebolig over to plan, der innganger til begge etasjer gir god fleksibilitet i huset!

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.

Boligen har et praktisk vindfang med flislagt gulv. Vindfanget har plass til en enkel garderobeløsning.

Fra vindfanget er det glassdør inn til gangen som har et stort, innebygd garderobeskap.

Kjøkkenet ligger innenfor stuen, med rom for en hyggelig spiseplass. Selve kjøkkenet er oppført i en funksjonell L-form med god arbeidsflyt og skapplass. Veggene er kledd med liggende trepanel.

Innredningen har hvite, profilerte fronter og dobbel oppvaskkum, i tillegg til benkeplater av heltre og laminat. Det er etablert opplegg for oppvaskmaskin og over kokesonen har kjøkkenet en ventilator med avtrekk.

De to vinduene på kjøkkenet gir godt arbeidslys og nydelig utsyn over nærområdet.

Her er det hyggelig å starte dagen med en god kaffekopp!

Stuen oppleves åpen og luftig, med fint gjennomlys og god møbleringsfrihet.

Store vinduer i front sørger for vidstrakt utsikt og rikelig med naturlig lys.

Lune kvelder sikres av en vedovn, og øverst i trappen har boligen en varmepumpe fra 2024.

Veggen bak ildstedet er kledd i teglstein, og stuen har heltregulv i kombinasjon med hvite og mørkegrå panelvegger.

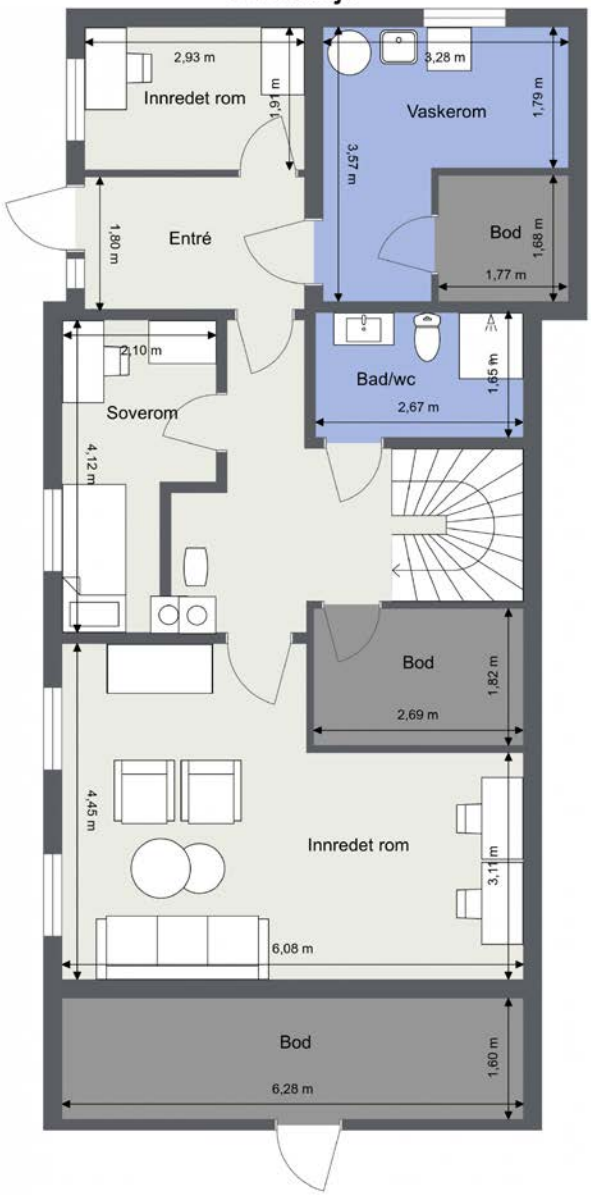
I boligen er tre soverom fordelt med to i 1. etasje og ett i underetasjen.

Hovedsoverommet i 1. etasje har egen veranda,
og det er mye oppbevaring i en stor skyvedørsgarderobe med dels speilfronter.

Soverommene i 1. etasje og badet i etasjen ligger samlet som en privat sone i planløsningen.

Badet i 1. etasje er innredet med vinylbelegg på gulvet og plater på veggene.
Varme er lagt i gulvet, og badet har toalett, stråleovn og badekar med dusjløsning.

Trinbergveien 16
U. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og avvik kan forekomme.
Dersom det er angitt romareal er arealet avrundet.

Takstingeniør MNT Petter Larsen Havnen. larsen@takstpartner.no

Takstingeniør
LARSEN HAVNEN AS

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

Boligen har to utvendige adkomster i tillegg til trapp mellom etasjene.

Entreen i underetasjen er romslig og har god plass til ulike garderobeløsninger.

Det er åpent trappeløp mellom etasjene og trapperommet har god plass til ulike innredninger.

I trapperommet står det også en eldre vedovn.

I underetasjen har boligen et hobbyrom som er innredet og tatt i bruk som kjellerstue.
Innredningen er ikke søkt bruksendret hos kommunen og rommet er derfor ikke et godkjent oppholdsrom.

Det innredede rommet har flislagt gulv med gulvvarme samt en oppmurt peis kledd i teglstein.

Bildet viser soverommet i underetasjen. Soverommet er mindre enn på godkjente byggetegninger.

Etasjen rommer også et innredet rom tatt i bruk som soverom.
Rommet er en sportsbod og er ikke godkjent brukt til oppholdsrom.

Badet i underetasjen har varmekabler, plater på vegg og vinylbelegg på gulvet. Innredningen består av en heldekkende servant med hvite underskap, to veggskap i samme stil og et stort speil med tilhørende lys.

Badet i underetasjen har også dusjkabinett og toalett.

Vaskerommet ligger i underetasjen og har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Tilliggende vaskerommet er det en praktisk bod med hyller.

Totalt sett har etasjen tre boder (inkludert den innredede sportsboden)

.

Boligen har en fin intern plassering, og er en del av et koselig, lite boligfelt, omkranset av skog med fine turveier.

Tomten går over to nivåer, og på nedsiden har huset et stort hageareal med gressplen, prydbusker og diverse beplantning.

Sommerdagene tilbringes også på to delvis overbygde verandaer med adkomst fra henholdsvis stuen og hovedsoverommet.

Verandaen ved stuen har belysning og måler ca. 14 kvm.

På den terrassen utenfor soverommet får man vidstrakt utsikt over skogledde åser og Hemnessjøen i det fjerne.

På fremsiden har boligen en inngjerdet hageflekk, en gruslagt gårdsplass og en trivelig markterrasse.

Her er det også en gruslagt gårdsplass med plass til parkering.

Eiendommen har en frittstående garasje med nyere sidedør, ny elbillader utvendig og et areal på ca. 26 kvm.

Garasjen har en tilbygd bod mot hagen.

Under terrassen ved stuen er det etablert en bod med utvendig adkomst.

Hemnes og området rundt byr på et flott kulturlandskap med milevide skogsområder og store innsjøer. Hemnes har bl.a. dagligvarebutikk, barrnehage og skole med 10 trinn, samt idrettsanlegg med kunstgressbane og flerbrukshall.

Hemnessjøen ligger i kort avstand fra eiendommen og er en naturperle! Sjøen er omkranset av et fint kulturlandskap og byr på både bading, fiske, flere spennende våtmarksreservater med rikt fugleliv.

Bråte Skole ligger i sentrum, ca 1,2 km fra eiendommen. Bråte Skole er en 1-10 skole med sfo-tilbud.

Søndre Høland Idretts- og Ungdomslag (SHIUL) er en viktig del av lokalmiljøet og tilbyr et bredt idretts- og fritidstilbud med både helårs utendørsaktiviteter og i Søndrehallen.

Bygdetunet på Hemnes består av et koselig tun og ulike bygninger som viser utviklingen i regionen over 300 år.

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 167 kvm
BRA - e: 36 kvm
BRA totalt: 203 kvm
TBA: 37 kvm

Enebolig
Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-i: 79 kvm Trapperom, bod, innredet rom, bad/wc, entré, vaskerom, bod 2, soverom og innredet rom 2
BRA-e: 10 kvm Bod under veranda.

1. etasje
BRA-i: 88 kvm Entré, gang, bad/wc, trapperom, kjøkken, stue. og 2 soverom

TBA fordelt på etasje
1. etasje
37 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 26 kvm Garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Enebolig
Terrasseareal (TBA) er inngangsparti med terrasse med ca. 13m², veranda ved soveommet med ca. 10m² og veranda ved stuen med ca. 14m².

Garasje
Tilbygd bod har delvis lav takhøyde som ikke er måleverdig bruksareal. Det er ikke oppgitt bruksareal for boden.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
879.5 kvm

I følge matrikkelrapport mottatt fra Aurskog-Høland kommune er eiendommens beregnede areal 978,4 kvm. Oppgitt areal i tinglyst grunndata fra 1979 er 879,54 kvm. Eiendommen er ikke oppmålt, men skylddelt i 1979. Grenser og areal er unøyaktige. Ved en eventuell fremtidig oppmåling må det påregnes arealavvik. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Tomtebeskrivelse
Tomten går over to nivåer, og på nedsiden har huset et stort hageareal med gressplen, prydbusker og diverse beplantning. På fremsiden har boligen en inngjerdet hageflekk, en gruslagt gårdsplass og en trivelig markterrasse. Belysning er montert, og terrassen har utestikk og et areal på ca. 13 kvm.

Sommerdagene tilbringes også på to delvis overbygde verandaer med adkomst fra henholdsvis stuen og hovedsoverommet. Verandaen ved stuen har belysning og måler ca. 14 kvm. Det er videre adkomst til hagearealet ved hovedinngangen. På den andre verandaen får man vidstrakt utsikt over skogledde åser og Hemnessjøen i det fjerne. Uteplassen er oppmålt til ca. 10 kvm, og her finner man enkelt roen mens man skuer utover landskapet. De gode solforholdene gjør det mulig å virkelig nyte varme dager til fulle på de ulike uteplassene.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et veletablert boligområde sentralt på Hemnes. Beliggenheten egner seg godt for familier, i trygge, rolige og solrike omgivelser med gangavstand til barnehage, fritidsaktiviteter og Bråte skole for alle trinn. Her blir man en del av et koselig, lite boligfelt, omkranset av skog med fine turveier. Hemnes har bl.a. dagligvarebutikk, barrnehage og skole med 10 trinn, samt idrettsanlegg med kunstgressbane og flerbrukshall.

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 Øgderen (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 oppvekststtilbud 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 helserelaterte 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.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen
Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Avstander
Barnehager
Bråtebakken barnehage, ca 1,5 km
Plommehagen barnehage, ca 5 km
Løken barnehage, ca 11,5 km

Skoler
Bråte skole (1-10 kl.), ca 1,2 km
Bjørkelangen videregående skole, ca 25 km
Kjelle videregående skole, ca 26,1 km

Sport og trening
Søndre Høland idrettsanlegg, ca 1 km

Dagligavere
Coop Prix Hemnes, ca 1 km

Ladestasjon
Bråte skole/Aurskog-Høland bygdetun, ca 1 km

Øvrige avstander
Løken, ca 12 km
Bjørkelangen, ca 24,2 km
Lillestrøm, ca 44 km
Slitu, ca 30,2 km
Mysen, ca 28,3 km

Offentlig kommunikasjon
Det er offentlig kommunikasjon via buss og nærmeste holdeplass er Hemnes, ca 750 m fra boligen. Nærmeste togforbindelse er Fetsund.

Bygningssakkyndig
Petter Larsen Havnen AS

Type rapport
Tilstandsrapport

Byggemåte
Eneboligen er oppført i 1981. Byggegrunnen består av fjell og sprengsteinsfylling, med en grunnmur av lettklinkerblokker. Dreneringen er fra 1980. Veggene har en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, isolert med mineralull, og har en utvendig vindtetting av asfaltbelagt trefiberplate. Fasaden er kledd med stående trebordkledning. Takkonstruksjonen er et saltak i tre med kaldloft/kryploft og et undertak av trebord. Taktekkingen består av betongtakstein fra 2015. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall og er fra 2015.

Etasjeskilleren i første etasje er et trebjelkelag, mens gulvet i underetasjen er et betongdekke mot grunn. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 1980. Entredøren er i edeltre med sideglassfelt fra byggeåret. Verandadøren på soverommet i første etasje er en malt trekonstruksjon med 3-lags glass fra 1980, mens verandadøren i stuen er en malt trekonstruksjon med 2-lags glass fra 2016. Ved soverommet er det en veranda i trekonstruksjon på punktfundamenter med trestolper og spaltegulv av tre. Ved stuen er det en veranda med betongdekke og rekkverk av metall og tre. Inngangspartiet har en trapp i trekonstruksjon med en tilhørende terrasse på mark. Under verandaen finnes en bod med gruset gulv, en vegg i trekonstruksjon og for øvrig murvegger.

Eiendommen inkluderer en frittstående, uisolert garasje med en tilhørende bod i underetasjen. Garasjen er fundamentert med betongdekke på mark, har vegger av trebindingsverk med stående trebordkledning, og en saltakskonstruksjon i tre tekket med betongtakstein. Boden er fundamentert med en grunnmur av murte lettklinkerblokker, har fasade av murpuss og delvis trebordkledning, og taket er tekket med taksteinsformede metallplater.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig - Veggkonstruksjon
Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Avvik: Det mangler vindsperre på gavlvegger som kan medføre at slagregn mm. vil trenge inn på loftet.

- Utvendig - Verandaer
Avvik: Verandaene har værslitasje og malingsflass stedvis. Det er behov for overflatebehandling.

- Utvendig - Bod under veranda
Avvik: Veggen er dårlig festet (er løs i toppen). Døren har utvendig slitasje med tørkesprekker.

- Innvendig - Overflater
Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Gulvfliser i entre i 1. etasje har bom (hulrom) riss/slitasje i fuger - er lagt på tregulv som er ustabilt underlag for fliser. Himlingsplater ved pipen i stue har skader/skjolder i overflatebelegget.

- Innvendig - Rom Under Terreng
Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Innvendig - Rom Under Terreng - 2
Avvik: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er avvik: Det er montert dampsperre/plast bak trepanel på utforet grunnmur og dette er ikke anbefalt løsning, da eventuell fuktighet/kondens i konstruksjonen blir sperret inne og kan føre til fuktskader.

- 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: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er avvik: Det er stedvis løs og stedvis manglende topplist på grunnmursplatene. Kan føre til inndriv av vann mellom grunnmuren og grunnmursplatene.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

- Våtrom - 1. etasje > Bad/wc - Overflater vegger og himling
Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er avvik: Baderomsplatene har nådd forventet brukstid som tettesjikt på våtrom. Det mangler bunnlist/tettelist i bunn av baderomsplatene. Vinduet er i våtsonen til badekaret og vinduet har ikke fuktbestandige materialer.

- Våtrom - 1. etasje > Bad/wc - Overflater Gulv
Avvik: Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Gulvet har kun 10mm. totalt fall fra gulv ved dør til topp slukrist. Vinylbelegget er misfarget.

- Våtrom - 1. etasje > Bad/wc - Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det er påvist skader på innredning. Baderomsinnredningen har slitasje og det er sprekker i porselenet i servanten.

- Våtrom - 1. etasje > Bad/wc - Ventilasjon
Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken - Overflater og innredning
Avvik: Innredningen har slitasje og slitasjemerker etter bruk.

- Våtrom - U. etasje > Bad/wc - Overflater vegger og himling
Avvik: Baderomsplatene har nådd forventet brukstid som tettesjikt på våtrom. Det mangler bunnlist/tettelist i bunn av baderomsplatene.

- Våtrom - U. etasje > Bad/wc - Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er riss i porselenet i servanten.

- Våtrom - U. etasje > Bad/wc - Ventilasjon
Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Våtrom - U. etasje > Bad/wc - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: Det ble påvist forhøyede fuktverdier, men det ble ikke påvist skader. Må sees i sammenheng med punktet om rom under terreng og fuktsikring av U. etasjen.

- Våtrom - U. etasje > Vaskerom - Overflater Gulv
Avvik: Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

- Våtrom - U. etasje > Vaskerom - Ventilasjon
Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Våtrom - U. etasje > Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulv. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Utvendig - Nedløp og beslag
Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

- Innvendig - Pipe og ildsted
Avvik: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Begge sotlukene er plassert for nære brennbart materiale i forhold til krav.

- Våtrom - 1. etasje > Bad/wc - Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Våtrom - U. etasje > Bad/wc - Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Våtrom - U. etasje > Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Helse, miljø og sikkerhet
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyde på verandaer er ca. 90cm. og tilfredsstilte byggeårets krav (dagens krav er 100cm). Det mangler rekkverk på utvendig trapp (det øverste trinnet er ca. 60cm. over bakken og har dermed krav til rekkverk).

Enebolig
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. 1. etasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men veranda ved soverommet er bygget større i forhold til tegning. Soverom 1 i U. etasje er mindre enn beskrevet på tegningen. Soverom 2 i U. etasje er beskrevet som "Sport" på tegningen. Kjellerstuen er beskrevet som "hobbyrom" på tegningen. Endringer og omdisponering er søknadspliktig tiltak som ikke er omsøkt. For at tiltaket skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om. Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

Garasje
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tilbygd bod er ikke beskrevet på tegningen og er da ikke byggemeldt/godkjent.

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen ble kjøpt i 2021. 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. Liten vannlekkasje ved pipe. Byttet tak med en gang ute og nytt innertak kjøkken. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2015. Firmanavn: Snekker Andersson. Beskrivelse av arbeidet: Lekter og ny takstein utvendig, nye takrenner. Nytt innertak kjøkken.

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? 2015. Firmanavn: Snekker Andersson. Beskrivelse av arbeidet: Byttet verandabord på hele verandaen, samt ny verandadør. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2018. Beskrivelse av arbeidet: Byttet panel utvendig ved behov, ved for eksempel tegn på skader eller fukt.

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? 2018. Beskrivelse av arbeidet: To vegger, to vinduer og inngangsdør garasje.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? Ja. Leca har skifta innmat pipe etter pipebrann. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 1990. Firmanavn: Leca. Beskrivelse av arbeidet: Bytte av innmat pipe, toløps pipe.

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? 2007. Firmanavn: Fosser elektro. Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp nye stikkontakter og nye ledninger i nesten hele første etasje, minus bad, kjøkken og ett soverom. 2. Hvilket år ble jobben fullført? 2025. Firmanavn: Støten elektro. Beskrivelse av arbeidet: Satt inn varmepumpe, el-billader og byttet innmat sikringsskap. Lagt opp ny kurs til varmepumpe og el-billader.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Hobbyrom i kjeller gjort om til peisestue av faglært. Dette var ikke søknadspliktig på denne tida, rundt 1984. Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja. Innredet som peisestue i kjeller.

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.

Innhold

Kort fortalt
- Velholdt enebolig over to plan.
- Innganger til begge etasjer.
- Innholdsrikt hus – mange rom.
- Garasje med hendig bod under.
- Lader for elbil installert i 2025.
- Romslig tomt over to nivåer.
- Stort hageareal på nedsiden.
- Inngjerdet hage på oppsiden.
- To verandaer, en med utsikt.
- Terrasse v/hovedinngangen.
- Gode solforhold på tomten.
- Kjøkken m/egen spiseplass.
- God plass i funksjonell L-form.
- Romslig stue med vedovn.
- Varmepumpe i trappeløpet.
- To innredede rom i underetasje hvorav ett med peisinnsats.
- Bad/wc i hver sin etasje.
- Et badekar på hovedbadet.
- Separat vaskerom i u. etasjen.
- Tre soverom, ett med stort skap.
- Loft, stor utebod og to boder inne.

Planløsning

1. etasje: Entré, gang, bad/wc, stue, kjøkken og 2 soverom.
Underetasje: Entré, gang, bad/wc, vaskerom, 2 innredede rom og 2 boder.
Annet: Kaldloft som har adkomst via en takluke med nedfellbar stige. Utebod på ca. 10 kvm under stueverandaen.

Entré

Velkommen inn i en innholdsrik enebolig over to plan, der innganger til begge etasjer gir god fleksibilitet i huset. Begge ytterdørene er overbygde og utstyrt med belysning. Hovedinngangen har ringeklokke, og vel inne møtes man av en liten entré med flislagt gulv. Her passer det fint å innrede med knagger, og det er glassdør inn til en gang som har et stort garderobeskap innebygd.

Stue

Stuen oppleves åpen og luftig, med fint gjennomlys og god møbleringsfrihet. Store vinduer i front sørger for vidstrakt utsikt og rikelig med naturlig lys. En glassdør tar deg ut til verandaen, en solrik romforlengelse i sommerhalvåret. Lune kvelder sikres av en

vedovn, og øverst i trappen har boligen en varmepumpe fra 2024. Veggen bak ildstedet er kledd i teglstein, og stuen har heltregulv i kombinasjon med hvite og mørkegrå panelvegger.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger innenfor stuen, med rom for en hyggelig, liten spiseplass. Veggene er kledd med liggende trepanel, og to vinduer bidrar med mye dagslys til matlagingen. Selve kjøkkenet er oppført i en funksjonell L-form med god arbeidsflyt og skapplass. Innredningen har hvite, profilerte fronter og dobbel oppvaskkum, i tillegg til benkeplater av heltre og laminat. Opplegg for oppvaskmaskin er etablert, og over kokesonen har kjøkkenet en ventilator med avtrekk.

Innredet rom i underetasje
I underetasjen har boligen et hobbyrom som er innredet og tatt i bruk som kjellerstue. Innredningen er ikke søkt bruksendret hos kommunen og rommet er derfor ikke et godkjent oppholdsrom. Gulvet er flislagt med gulvvarme, og rommet har en oppmurt peis kledd i teglstein.

Bad/wc/vaskerom
Boligen har en praktisk planløsning med bad i begge etasjer og et separat vaskerom på nederste plan. Oppe er badet innredet med vinylbelegg på gulvet og plater på veggene. Varme er lagt i gulvet, og badet har toalett, stråleovn og badekar med dusjløsning. Den øvrige innredningen består av et hvitt servantskap, tre matchende overskap og et speil med belysning. Vaskerommet har utslagsvask, egen bod og opplegg for vaskemaskin.

Bad 2
I underetasjen har badet varmekabler, plater på veggene og vinylbelegg på gulvet. I tillegg til toalett og dusjkabinett, består innredningen av en heldekkende servant med hvite underskap, to veggskap i samme stil og et stort speil med tilhørende lys.

Soverom og garderobe
I boligen er tre soverom fordelt med to i 1. etasje og ett i underetasjen. Hovedsoverommet i 1. etasje har egen veranda, og det er mye oppbevaring i en stor skyvedørsgarderobe med dels speilfronter. Soverommet i underetasjen er mindre enn på byggetegninger. Etasjen rommer også et innredet rom tatt i bruk som soverom. Rommet er en sportsbod og er ikke godkjent brukt til oppholdsrom.

Boder og lagringsplass
Det er lagringsplass i den frittstående i garasjen og i en tilbygd bod til denne. I tillegg er det lagringsplass i boden med utvendig adkomst fra underetasjen. Videre har underetasjen godt med lagringsplass i tre innvendige boder (inkludert den innredede sportsboden). Den tilbygde boden og boden i underetasjen med utvendig adkomst fremkommer ikke på byggetegninger. Bodene er ikke registrert hos kommunen og er derved ikke lovlig oppført.

Standard
Innvendige overflater:
Gulv: Fliser, laminat, gulvbelegg, parkett og heltregulv.
Vegger: Trepanel, panelplater, malte flater, baderomsplater og murpuss.
Himling: Himlingsplater, himlingspanel og trepanel.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber, fra byggeåret.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast, fra byggeåret.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler.
- Varmesentral: Det er installert en luft til luft varmepumpe i trapperom i 1. etasje fra 2024.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er fra byggeåret og er plassert på vaskerommet.

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
Følgende utstyr medfølger ikke i salget:
- Vaskemaskin
- Fryser og kjøleskap
- Gressklipper og all beleggningsstein i boden

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:
2025:
• Automatsikringer, kurs til EL-billader og kurs til varmepumpe er fra 2025 iht. eier.

2024:
• Det er installert luft til luft varmepumpe i trapperom i 1. etasje. Varmepumpen har produksjonsår 2024.

2016:
• Verandadør i stue i 1. etasje er i malt trekonstruksjon med brystning og glassfelt med 2-lags glass prod. 2016.

2015:
• Taktekkingen er av betongtakstein og er fra 2015 iht. eier.
• Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra 2015 iht. eier.

2007:
• Elektrisk anlegg fra byggeåret og deler fra 2007 og 2025.

1990:
• Tilbygd med bod på cirka 1990 tallet iht. eier.

Opplysninger er hentet fra avholdt tilstandsrapport.

TV/Internett/Bredbånd
Det er lagt inn fiber i boligen. Kjøper må selv besørge ønsket abonnement.

Parkering
Eiendommen har en frittstående garasje med nyere sidedør, ny elbillader utvendig og et areal på ca. 26 kvm. Bygget går over to plan, og nederst finner man en romslig bod for praktisk lagring. På inngangssiden har boligen en gruslagt gårdsplass for ytterligere parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

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

Diverse
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming
Eneboligen oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner, gulvvarme på badene og en varmepumpe fra 2024 øverst i trappeløpet. For vedfyring er det ildsteder i hovedstuen og i gangen nede, i tillegg til en murt peis med innsats i kjellerstuen. Ventilasjonen er naturlig, kombinert med avtrekk fra kjøkkenet. Varmtvannstanken rommer ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet.
I følge opplysninger mottatt fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen ble siste feiing utført i 2024. Det er ikke opplyst om det har vært avholdt tilsyn på boligen. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til feiing/brann anbefaler vi å ta

kontakt med brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

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

I følge opplysninger mottatt fra el-verket ble siste anleggskontroll utført i 2020. Kontrollen ble avsluttet uten feil. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til det elektriske anbefaler vi å ta kontakt med El-verket for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Energimerke
D

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 3 450 000

Omkostninger kjøper
3 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger
86 250 (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))
---
87 640 (Omkostninger totalt)
104 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
107 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)
---

3 537 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 554 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 557 340 (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 21 589 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter
De kommunale gebyrene inkluderer abonnementsgebyr vann og avløp, forbruksgebyr vann og avløp, ordinært renovasjonsgebyr samt feiing. 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 5 425 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 primærbolig
Kr 943 529 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig
Kr 3 774 116 for år 2025

Informasjon om formuesverdi
Formuesverdi er beregnet ved bruk av Skatteetatens kalkulator på nett. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregingsmodellen 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 evntuelt 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.

Informasjon om vannavgift
Det er ikke innstallert vannmåler i boligen.

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 118, bruksnummer 42 i Aurskog-Høland kommune.

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

3226/118/42:
31.05.1979 - Dokumentnr: 3814 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. for
Tele- og elverket

11.03.2026 - Dokumentnr: 277056 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bankenes Boligmegler AS
Org.nr: 981 129 792
Elektronisk innsendt
30.04.1979 - Dokumentnr: 2992 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3226 Gnr:118 Bnr:35

01.01.2020 - Dokumentnr: 856131 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:118 Bnr:42

01.01.2024 - Dokumentnr: 128933 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:118 Bnr:42

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for nybygg bolig, datert 11.05.81. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:
- 1. etasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men veranda ved soverommet er bygget større i forhold til tegning.
- Adkomstterrasse fremkommer ikke på tegningene.
- Soverom 1 i U. etasje er mindre enn beskrevet på tegningen.
- Soverom 2 i U. etasje er beskrevet som "Sport" på tegningen.
- Kjellerstuen er beskrevet som "hobbyrom" på tegningen.
- Tilbygd bod i kjeller med utvendig adkomst fremkommer ikke på tegningene.
- Tilbygd bod i garasje er ikke beskrevet på tegningen.

Avvikene nevnt over anses som 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 har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner
Uregulert. Tomta er avsatt til boligformål i kommuneplanen. Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: https://www.ahk.no/innhold/politikk-ogplaner/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/kommunale-planer2/

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 radonreduserende 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.

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 eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

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

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,6% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 27 900,- samt visninger/overtakelse pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 64 400,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller

oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. 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 981 129 792
Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen

Salgsoppgavedato
29.04.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

Enebolig
Trinbergveien 16, 1970 HEMNES
AURSKOG-HØLAND kommune
gnr. 118, bnr. 42

Markedsverdi

3 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 203 m² BRA-i: 167 m²

Befaringsdato: 27.03.2026 **Rapportdato:** 01.04.2026 **Oppdragsnr.:** 10816-26046 **Eiendomsverdi ref nr:** XQ2806

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Petter Larsen Havnen

Medlem av Norsk takst

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Larsen Havnen AS

Takstingeniør

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig og garasje.

Eneboligen ble oppført i 1981.
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 1983 og ble tilbygd på cirka 1990 tallet.
Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen har saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft.
Undertak av trebord.
Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra 2015 iht. eier. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra 2015 iht. eier.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, veggene er isolert med 15cm. mineralull og det er utvendig asfaltbelagt trefiberplate som vindtetting (opplysning fra eier).
Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass prod. 1980.
Vinduene har normal slitasje og normalt godt vedlikehold alder tatt i betraktning.
Det ble ikke påvist noen punkterte vindusglass, dog kan dette ikke utelukkes på vinduer av denne alder.

Entredører i edeltre utførelse med sideglassfelt, fra byggeåret.
Verandadør på soverom i 1. etasje er i malt trekonstruksjon med brystning og glassfelt med 3-lags glass prod. 1980.
Verandadør i stue i 1. etasje er i malt trekonstruksjon med brystning og glassfelt med 2-lags glass prod. 2016.

Veranda ved soverom: Veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering og med trestolper. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon med rekkverkshøyde ca. 90cm.

Veranda ved stue: Veranda med betongdekke/betonggulv. Rekkverk av metall og i trekonstruksjon med rekkverkshøyde ca. 90cm.
Betongdekke har ingen membranløsning/tettesjikt.

Inngangsparti: Trapp i trekonstruksjon og med terrasse på mark i forbindelse med trappen.

Bod under veranda:
Gruset gulv.
1 vegg i trekonstruksjon og forøvrig murvegger.
Entredør i malt trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Fliser, laminat, gulvbelegg, parkett og heltregulv,
Vegger: Trepanel, panelplater, malte flater, baderomsplater og murpuss.
Himling: Himlingsplater, himlingspanel og trepanel.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.

Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn.

Boligen har 2-løps elementpipe.
Tilkoblet vedovn i stue i 1. etasje og vedovn i gang i U. etasje.
Tilkoblet murt peis med innsats i kjellerstue.

Trapp: Boligen har 180 graders lakkert tretrapp.

Innerdører:
1. etasje har 3-speils formpressede hvite dører hvorav 2 dører har glassfelt.
U. etasje har finerte 3-speils dører og malte 3-speils tredører.

Oppvarming: Vedfyring med 3 ildsteder.
Luft til luft varmepumpe i 1. etasje.
Elektrisk gulvvarme på begge baderom.
Elektrisk gulvvarme i kjellerstue.

VÅTROM Gå til side

Baderommet i 1. etasje har standard fra byggeåret.
Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmontert toalett. Badekar med dusj.
Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.

Baderommet i U. etasje har standard fra byggeåret.
Bad/wc i U. etasje består av: Gulvmontert toalett. Dusjkabinett.
Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.
Det er naturlig ventilering med veggventiler.

Vaskerommet har standard fra byggeåret.
Vaskerommet består av: Vaskekum av plast. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og malte fronter.
Benkeplate av laminat og heltre. Oppvaskbenk av metall.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Innredningen er fra byggeåret.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Fra byggeåret.
Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler.

Det er installert luft til luft varmepumpe i trapperom i 1. etasje.
Varmepumpen har produksjonsår 2024.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er fra byggeåret og er plassert på vaskerommet.

Elektrisk anlegg fra byggeåret og deler fra 2007 og 2025.
Automatsikringer, kurs til EL-billader og kurs til varmepumpe er fra 2025 iht. eier.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell/sprengsteinsfylling.

Beskrivelse av eiendommen

Dreneringen er fra 1980.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Tomten er skrånende ned mot vest.
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL), fra byggeåret.
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	203 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	177 m²
Totalpris	3 450 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 750 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

1. etasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men veranda ved soverommet er bygget større i forhold til tegning.
Soverom 1 i U. etasje er mindre enn beskrevet på tegningen.
Soverom 2 i U. etasje er beskrevet som "Sport" på tegningen.
Kjellerstuen er beskrevet som "hobbyrom" på tegningen.

Endringer og omdisponering er søknadspliktig tiltak som ikke er omsøkt.
For at tiltaket skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om.
Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

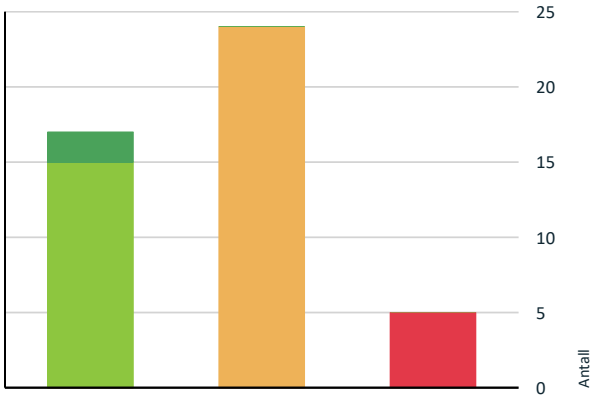
Garasje

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

Tilbygd bod er ikke beskrevet på tegningen og er da ikke byggemeldt/godkjent.

Sammendrag av boligens tilstand

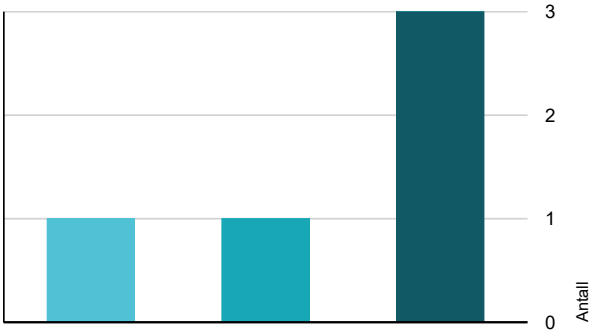
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Verandaer	Gå til side
Utvendig > Bod under veranda	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng - 2	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 > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1981

Kommentar
Byggeår iht. matrikkelinformasjon/ferdigattest.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Standard
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Vedlikehold
Eneboligens mangler, tilstandsvekkelser og vedlikeholdsbehov er beskrevet i rapporten.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av betongtakstein og er fra 2015 iht. eier. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra 2015 iht. eier.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfangere må monteres for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre fare for personskade eller skade på eiendom.
Manglende snøfangere innebærer økt risiko for at snø og is kan rase ned fra taket og forårsake skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, veggene er isolert med 15cm. mineralull og det er utvendig asfaltbelagt trefiberplate som vindtetting (opplysning fra eier).
Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

- Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytte av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig. Det presiseres dog at uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp, noe som øker risikoen for fuktskader.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen har saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft.
Undertak av trebord.
Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler vindsperre på gavlvegger som kan medføre at slagregn mm. vil trenge inn på loftet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres vindsperre på gavlvegger for å hindre at slagregn og fukt trenger inn på loftet.
Konsekvensen av manglende vindsperre er økt risiko for fuktpåkjenning og skader på grunn av dette.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass prod. 1980.
Vinduene har normal slitasje og normalt godt vedlikehold alder tatt i betraktning.
Det ble ikke påvist noen punkterte vindusglass, dog kan dette ikke utelukkes på vinduer av denne alder.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entredører i edeltre utførelse med sideglassfelt, fra byggeåret.
Verandadør på soverom i 1. etasje er i malt trekonstruksjon med brystning og glassfelt med 3-lags glass prod. 1980.
Verandadør i stue i 1. etasje er i malt trekonstruksjon med brystning og glassfelt med 2-lags glass prod. 2016.

TG 2 Verandaer

Beskrivelse

Veranda ved soverom: Veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering og med trestolper. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon med rekkverkshøyde ca. 90cm.

Veranda ved stue: Veranda med betongdekke/betonggulv. Rekkverk av metall og i trekonstruksjon med rekkverkshøyde ca. 90cm.
Betongdekke har ingen membranløsning/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Verandaene har værslitasje og malingsflass stedvis. Det er behov for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres overflatebehandling for å beskytte treverket mot videre slitasje og fuktopptak.
Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid og økt risiko for råteskader.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjon og med terrasse på mark i forbindelse med trappen.

Tilstandsrapport

TG 2 Bod under veranda

Beskrivelse

Bod under veranda.

Gruset gulv.
1 vegg i trekonstruksjon og forøvrig murvegger.
Entredør i malt trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Veggen er dårlig festet (er løs i toppen).
Døren har utvendig slitasje med tørkesprekker.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Veggen bør festes forsvarlig for å unngå skade eller fare for konstruksjonssvikt.

Døren bør utbedres eller eventuelt skiftes ut for å hindre ytterligere forringelse og sikre tilfredsstillende funksjon og levetid.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Fliser, laminat, gulvbelegg, parkett og heltregulv,
Vegger: Trepanel, panelplater, malte flater, baderomsplater og murpuss.
Himling: Himlingsplater, himlingspanel og trepanel.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Gulvfliser i entre i 1. etasje har bom (hulrom) riss/slitasje i fuger - er lagt på tregulv som er ustabilt underlag for fliser.
Himlingsplater ved pipen i stue har skader/skjolder i overflatebelegget.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overflater med avvik bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre slitasje og forringelse av overflatene.
Krav til ønsket standard vil være avgjørende for omfanget av tiltakene.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukskvalitet og estetisk verdi.

TG 1 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Beskrivelse

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken.
Det ble stedvis målt planavvik med ca. 3-5mm. på 2 meters lengde.
Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

TG 1 Gulv mot grunn/gulv i U. etasje

Beskrivelse

Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i gang, kjellerstue og 1 soverom.
Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde.
Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har 2-løps elementpipe.
Tilkoblet vedovn i stue i 1. etasje og vedovn i gang i U. etasje.
Tilkoblet murt peis med innsats i kjellerstue.

Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet.
For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Begge sotlukene er plassert for nære brennbart materiale i forhold til krav.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må lages større avstand til brennbart materiale fra sotlukene (kravet er minimum 30cm eller det kan monteres sotlukestein).

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boder og vaskerom i U. etasje har gulv av betong og veggene har murpuss.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

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

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis nederst på grunnmur og stedvis i betonggulv i U. etg.
Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.
Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fuktskader.

På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å bedre fuktsikringen av grunnmur og gulv, for eksempel ved utvendig drenering, innvendig fuktsikring eller isolering, for å redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse.

Videre bør fuktforholdene overvåkes jevnlig, da forhøyede fuktverdier kan føre til skader på konstruksjonen og redusert inneklima.

Innredning av rom under terreng innebærer økt risiko for skjulte fuktskader, og det anbefales å være særlig oppmerksom på dette ved videre bruk eller eventuell ombygging.

TG 2 Rom Under Terreng - 2

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Trapperom og kjellerstue er innredet og grunnmuren er innvendig foret ut og har trepanel.
Hulltaking er foretatt i trapperommet og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er avvik:

Det er montert dampsperre/plast bak trepanel på utforet grunnmur og dette er ikke anbefalt løsning, da eventuell fuktighet/kondens i konstruksjonen blir sperret inne og kan føre til fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
• Tiltak:

Det bør vurderes å fjerne dampsperre/plast bak trepanel på utforet grunnmur for å sikre at eventuell fuktighet kan tørke ut.
Dagens løsning med dampsperre kan føre til at fuktighet blir innestengt, noe som øker risikoen for muggvekst, sopp og skader på konstruksjonen over tid.

Det bør vurderes tiltak for å bedre fuktsikringen av grunnmur og gulv, for eksempel ved utvendig drenering, innvendig fuktsikring eller utvendig isolering, for å redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse.

Videre bør fuktforholdene overvåkes jevnlig, da forhøyede fuktverdier kan føre til skader på konstruksjonen og redusert inneklima.

Innredning av rom under terreng innebærer økt risiko for skjulte fuktskader, og det anbefales å være særlig oppmerksom på dette ved videre bruk eller eventuell ombygging.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Boligen har 180 graders lakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
1. etasje har 3-speils formpressede hvite dører hvorav 2 dører har glassfelt.
U. etasje har finerte 3-speils dører og malte 3-speils tredører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse
Baderommet i 1. etasje har standard fra byggeåret.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er avvik:

Baderomsplatene har nådd forventet brukstid som tettesjikt på våtrom.
Det mangler bunnlist/tettelist i bunn av baderomsplatene.
Vinduet er i våtsonen til badekaret og vinduet har ikke fuktbestandige materialer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport

Baderomsplatene bør skiftes ut, og det bør monteres bunnlist/tettelist for å sikre tilstrekkelig tetting mot fukt.
Vinduet i våtsonen bør enten byttes ut med et fuktbestandig vindu eller beskyttes mot direkte vannsprut, for å unngå risiko for fuktskader i konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt fare for vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid på materialene.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Det er elektriske varmekabler i gulvet og det er elektrisk stråleovn på veggen.
Fall mot sluk er målt til 10mm. fra gulv ved dør til topp slukrist. Det er oppkant på vinylbelegget mot dør og vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Gulvet har kun 10mm. totalt fall fra gulv ved dør til topp slukrist. Vinylbelegget er misfarget.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
• Tiltak:

Ved eventuell renovering av baderommet bør det etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluket.
Misfarget vinylbelegg bør vurderes skiftet ut.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Baderommet må rehabiliteres for å møte dagens krav til tetthet, funksjon og standard.
Konsekvensen av å ikke utbedre eldre sluk og membran er økt risiko for lekkasjer, som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmontert toalett. Badekar med dusj. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Baderomsinnredningen har slitasje og det er sprekker i porselenet i servanten.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Innredningen bør skiftes ut for å unngå videre forringelse og skader. Skader og slitasje kan medføre redusert funksjon og estetisk verdi.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes å installere mekanisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen.
Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

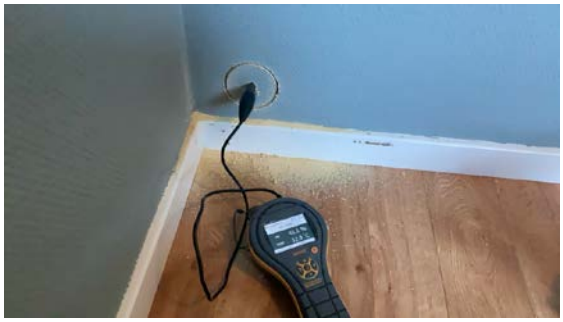
1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverommet mot baderommet.
Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen, det ble målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon.
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.

Tilstandsrapport



U. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Baderommet i U. etasje har standard fra byggeåret.

U. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Baderomsplatene har nådd forventet brukstid som tettesjikt på våtrom. Det mangler bunnlist/tettelist i bunn av baderomsplatene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Baderomsplatene bør skiftes ut, og det bør monteres bunnlist/tettelist for å sikre tilstrekkelig tetting mot fukt.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt fare for vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid på materialene.

U. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

U. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Baderommet må rehabiliteres for å møte dagens krav til tetthet, funksjon og standard.
Konsekvensen av å ikke utbedre eldre sluk og membran er økt risiko for lekkasjer, som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

U. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/wc i U. etasje består av: Gulvmontert toalett. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, speil og lysarmatur.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er riss i porselenet i servanten.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

U. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er naturlig ventilering med veggventiler.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes å installere mekanisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen.
Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

U. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble påvist forhøyede fuktverdier, men det ble ikke påvist skader. Må sees i sammenheng med punktet om rom under terreng og fuktsikring av U. etasjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak for å redusere fuktverdiene, for å unngå risiko for fremtidige fuktskader.

Forholdet må sees i sammenheng med fuktsikring av underetasjen og rom under terreng, da manglende tiltak kan føre til skjulte skader over tid.

U. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Vaskerommet har standard fra byggeåret.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har murpuss og taket har trepanel.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er av ubehandlet betong. Rommet har elektrisk stråleovn som varmekilde.
Det er marginalt fall på gulvet lokalt rundt sluket med ca. 5-10mm. Deler av gulvet er flatt.

Vurdering av avvik:
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Gulvet bør bygges om for å oppnå tilstrekkelig fall mot sluk, slik at vann ledes effektivt bort og risiko for vannskader i omkringliggende konstruksjoner reduseres.

Tilstandsrapport

U. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk fra byggeåret og ikke noen form for tettesjikt på gulvet eller på veggene.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

U. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet består av: Vaskekum av plast. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering med veggventil.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes å installere mekanisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen.
Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulv.
Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak for å redusere fuktverdiene, for å unngå risiko for fremtidige fuktskader.

Forholdet må sees i sammenheng med fuktsikring av underetasjen og rom under terreng, da manglende tiltak kan føre til skjulte skader over tid.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og malte fronter.
Benkeplate av laminat og heltre. Oppvaskbenk av metall.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Innredningen er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Innredningen har slitasje og slitasjemerker etter bruk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av kjøkkeninnredningen for å hindre videre forringelse, sikre tilfredsstillende funksjon og møte dagens krav til standard.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Eldre vannledninger har økt risiko for lekkasjer og skader, noe som kan føre til vannskader på bygningen.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

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.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved rørbrudd.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusspalter og veggventiler.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe i trapperom i 1. etasje.
Varmepumpen har produksjonsår 2024.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er fra byggeåret og er plassert på vaskerommet.

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.

Varmtvannstankens alder tilsier at det er økt risiko for plutselig svikt eller lekkasje, og det anbefales å vurdere utskifting.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeåret og deler fra 2007, 2012 og 2025.
Automatsikringer, kurs til EL-billader og kurs til varmepumpe er fra 2025 iht. eier.
Det er fremvist Samsvarserklæring på arbeid utført av Fosser Elektro AS i 2012.
Det er ikke fremvist noe øvrig dokumentasjon på anlegget eller utført arbeid.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1981

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell/sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1980.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er avvik:

Det er stedvis løs og stedvis manglende topplist på grunnmursplatene. Kan føre til inndriv av vann mellom grunnmuren og grunnmursplatene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør monteres topplist på grunnmursplatene der dette mangler eller er løst, for å hindre at vann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplater.
Dersom dette ikke utbedres, kan det over tid føre til fuktinntrengning og skader.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er skrånende ned mot vest.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL), fra byggeåret.
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen ved videre aldring kan være plutselige lekkasjer, driftsstans eller behov for omfattende reparasjoner, noe som kan medføre uforutsette kostnader.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse
Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyde på verandaer er ca. 90cm. og tilfredsstilte byggeårets krav (dagens krav er 100cm).

Det mangler rekkverk på utvendig trapp (det øverste trinnet er ca. 60cm. over bakken og har dermed krav til rekkverk).

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk på verandanen bør vurderes forhøyet til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

Det må etableres rekkverk på utvendig trapp iht. krav for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende radonsperre og målinger kan medføre helserisiko for brukere av bygget.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

177 m²/167 m²

Enebolig: 2 Entré, Gang, 2 Bad, 4 Soverom, 2 Trapperom, Kjøkken, Stue, 3 Bod, Kjellerstue, Vaskerom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 26 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 450 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 750 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 450 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 450 000**

Markedsvurdering
Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag.
Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet.
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bråteveien 3C ,1970 HEMNES 164 m² 1965 3 sov	23-05-2024	3 990 000	**3 870 000**		3 870 000	**22 632**
2	Kirkestien 6 ,1970 HEMNES 142 m² 1986 3 sov	12-09-2024	3 290 000	**3 200 000**		3 200 000	**20 645**
3	Meieriveien 7 ,1970 HEMNES 138 m² 1990 3 sov	09-02-2025	3 150 000	**3 150 000**		3 150 000	**20 323**
4	Trinbergveien 19 ,1970 HEMNES 219 m² 1980 3 sov	11-11-2025	4 490 000	**4 490 000**		4 490 000	**18 327**
5	Bråteveien 3A ,1970 HEMNES 163 m² 1989 3 sov	18-01-2026	3 190 000	**3 200 000**		3 200 000	**17 680**
6	Kollerudstien 4 ,1970 HEMNES 143 m² 1969 2 sov	06-01-2025	2 900 000	**2 900 000**		2 900 000	**16 959**
7	Sykehjemsveien 20 ,1970 HEMNES 212 m² 1965 4 sov	14-01-2026	2 790 000	**2 850 000**		2 850 000	**13 443**
8	Sykehjemsveien 22 ,1970 HEMNES 123 m² 1961 3 sov	26-03-2025	2 690 000	**2 700 000**		2 700 000	**12 108**

Kilde :
Eiendomsverdi

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.		22 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.		5 500
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.		12 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.		20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**59 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 250 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 700 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		380 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**230 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 930 000**

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.		800 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**800 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 750 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

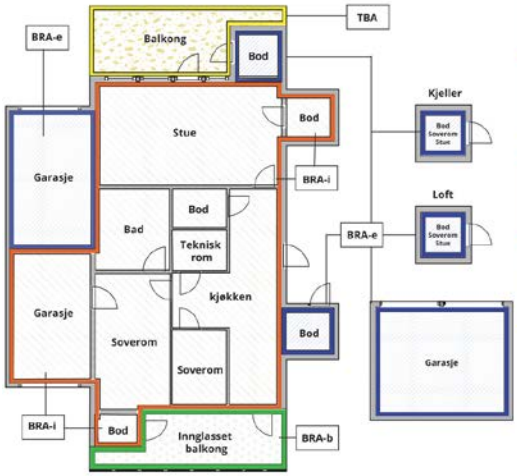
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boder
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.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	88			88	37
U. etasje	79	10		89	
SUM	**167**	**10**			**37**
SUM BRA	**177**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, gang, bad/wc, soverom 1, soverom 2, trapperom, kjøkken, stue		
U. etasje	Trapperom, bod 1, kjellerstue, bad/wc, soverom 1, entré, soverom 2, vaskerom, bod 2	Bod under veranda	

Kommentar

Terrasseareal (TBA) er inngangsparti med terrasse med ca. 13m², veranda ved soveommet med ca. 10m² og veranda ved stuen med ca. 14m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1. etasje stemmer hovedsaklig med dagens bruk, men veranda ved soverommet er bygget større i forhold til tegning.
Soverom 1 i U. etasje er mindre enn beskrevet på tegningen.
Soverom 2 i U. etasje er beskrevet som "Sport" på tegningen.
Kjellerstuen er beskrevet som "hobbyrom" på tegningen.

Endringer og omdisponering er søknadspliktig tiltak som ikke er omsøkt.
For at tiltaket skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om.
Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Gjelder elektrisk anlegg, men dokumentasjon er ikke fremvist.

Garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. etasje		26		26			26
U. etasje						16	16
SUM		**26**				**16**	**42**
SUM BRA	**26**						

Romfordeling

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

Kommentar

Tilbygd bod har delvis lav takhøyde som ikke er måleverdig bruksareal. Det er ikke oppgitt bruksareal for boden.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tilbygd bod er ikke beskrevet på tegningen og er da ikke byggemeldt/godkjent.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	118	42		0	978.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Trinbergveien 16

Hjemmelshaver

Elisabeth Berger

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde sentralt på Hemnes.
Det er umiddelbar nærhet til skog og mark med fine turmuligheter.

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

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 978,4m².
Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass.
Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning.
Gode lys- og solforhold.

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse
Biloppstilling-/lagringsplass

Byggeår
1983

Kommentar
Byggeår iht. eier.

Standard
Bygningen har standard fra respektive byggeår hovedsaklig, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.

Det er nyere trebordkledning på 2 vegger samt nyere gangdør og 2 vinduer.

Det er skjevheter i betonggulv/-dekke og konstruksjon. Årsak er ukjent, men kan skyldes byggefeil, dårlig fundamentering, svikt i grunn mm. Betonggulvet har slitasje, riss og sprekker.
Taktekkingen med takstein er av eldre dato som har nådd forventet brukstid.

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 garasje tilbygd med bod i U. etasje.
Uisolert konstruksjon.

Garasje:
Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.
Vegger er oppført med trebindingsverk.
Vegger er utvendig kledd med stående trebordkledning.
Saltakskonstruksjon av tre.
Yttertaket er tekket med betongtakstein.
Takrenner og nedløp av plast.
Vippeport i trekonstruksjon.
Gangdør i formpresset hvitmalt utførelse.
1 trevindu med koblet glass og 2 vinduer i trerammer med 2-lags glass.

Bod i U. etasje:
Bygningen er fundamentert med grunnmur/vegger av murte lettklinkerblokker.
Utvendig fasade har murpuss og deler har trebordkledning.
Saltakskonstruksjon av tre.
Yttertaket er tekket med taksteinsformede metall takplater.
Takrenner og nedløp av plast.
Gangdør i enkel trekonstruksjon.

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

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Tilbygd med bod på cirka 1990 tallet iht. eier.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.03.2026		Gjennomgått	7	Nei
Eier	26.03.2026	Som ga opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	11.03.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	26.03.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.04.2026	
2	06.04.2026	Revidert rapport etter tilbakemelding fra kunde.
3	23.04.2026	Oppdatert rapport etter mottatt info fra eier.
4	30.04.2026	Revidert rapport etter mottatt info fra kunde.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

bankID SIGNERT 12.03.2026
Berger, Elisabeth

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

Elisabeth Berger

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Trinbergveien 16
1970 Hemnes

3226-118/42/0/0

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**

Liten vannlekkasje ved pipe. Byttet tak med en gang ute og nytt innertak kjøkken.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Firmanavn: Snekker Andersson

   Beskrivelse av arbeidet: Lekter og ny takstein utvendig, nye takrenner. Nytt innertak kjøkken.

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?:** 2015

   Firmanavn: Snekker Andersson

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet verandabord på hele verandaen, samt ny verandadør

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet panel utvendig ved behov, ved for eksempel tegn på skader eller fukt.

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?:** 2018

   Beskrivelse av arbeidet: To vegger, to vinduer og inngangsdør garasje.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader 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?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
- **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?
- **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?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Leca har skifta innmat pipe etter pipebrann.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1990

   Firmanavn: Leca

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av innmat pipe, toløps pipe

---

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?: 2007

Firmanavn: Fosser elektro

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp nye stikkontakter og nye ledninger i nesten hele første etasje, minus bad, kjøkken og ett soverom.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Støten elektro

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn varmepumpe, el-billader og byttet innmat sikringsskap. Lagt opp ny kurs til varmepumpe og el-billader.

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?

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

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

Hobbyrom i kjeller gjort om til peisestue av faglært. Dette var ikke søknadspliktig på denne tida, rundt 1984.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
- **Ja**

Innredet som peisestue i kjeller

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.

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
Trindbergåsen, 1970 Hemnes			118/42 12	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr.**
Nybygg	bolig	10.9.-79	27.9.-79	369/79
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Kay Berger		1970 Hemnes		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Ivar Bjørknes		1970 Hemnes		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Johnny Fjellheim		1970 Hemnes		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato		Stempel
1940 Bjørkelangen	11.5.-81	Underskrift

Baard Utvik, byggekontrollør

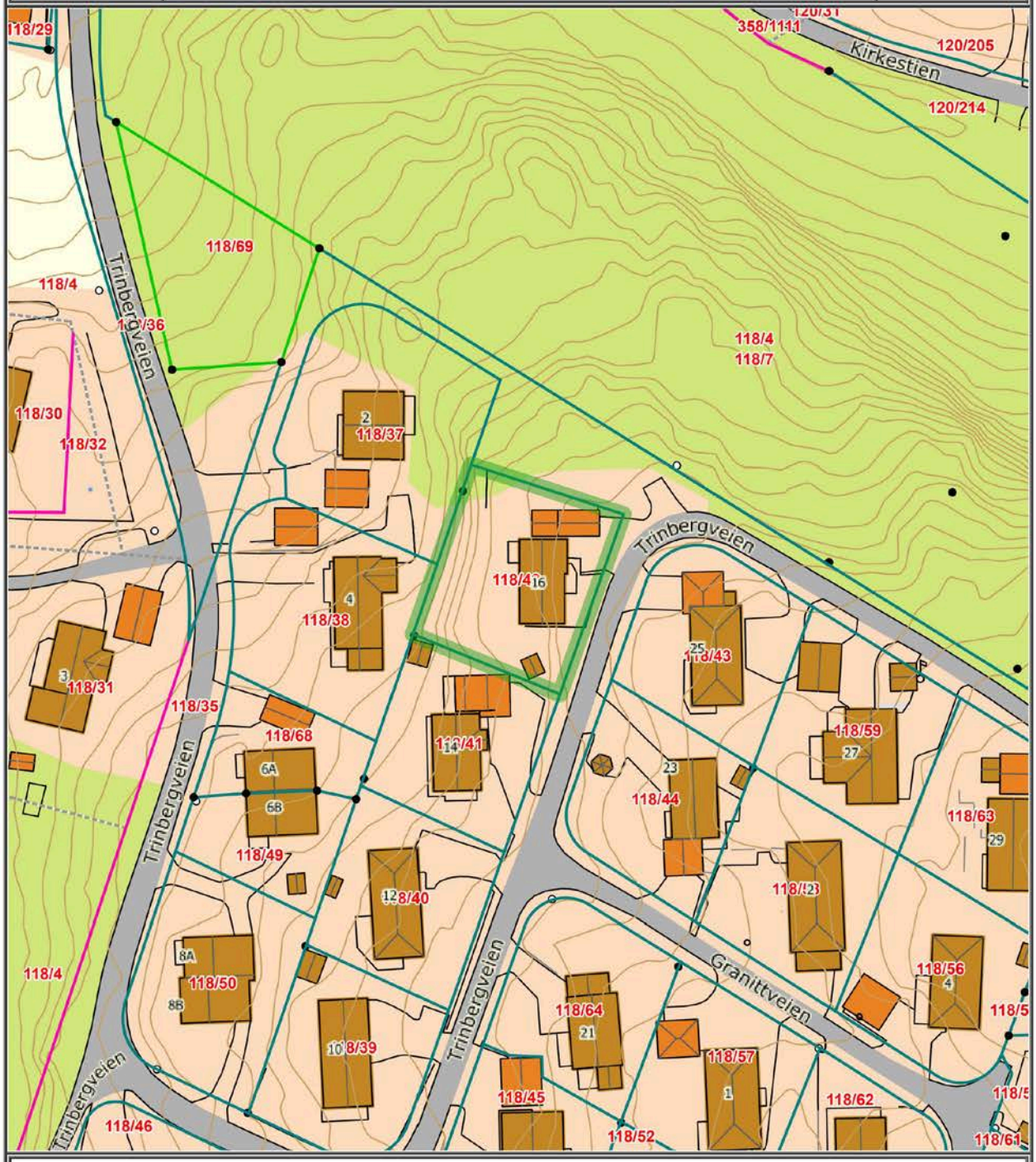
Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 118	Bnr: 42	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Trinbergveien 16, 1970 HEMNES			
Hj.haver/Fester:	BERGER ELISABETH, Trinbergveien 16, 1970 HEMNES			
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE	Dato: 16/3-2026 Sign:			Målestokk 1:1000



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.

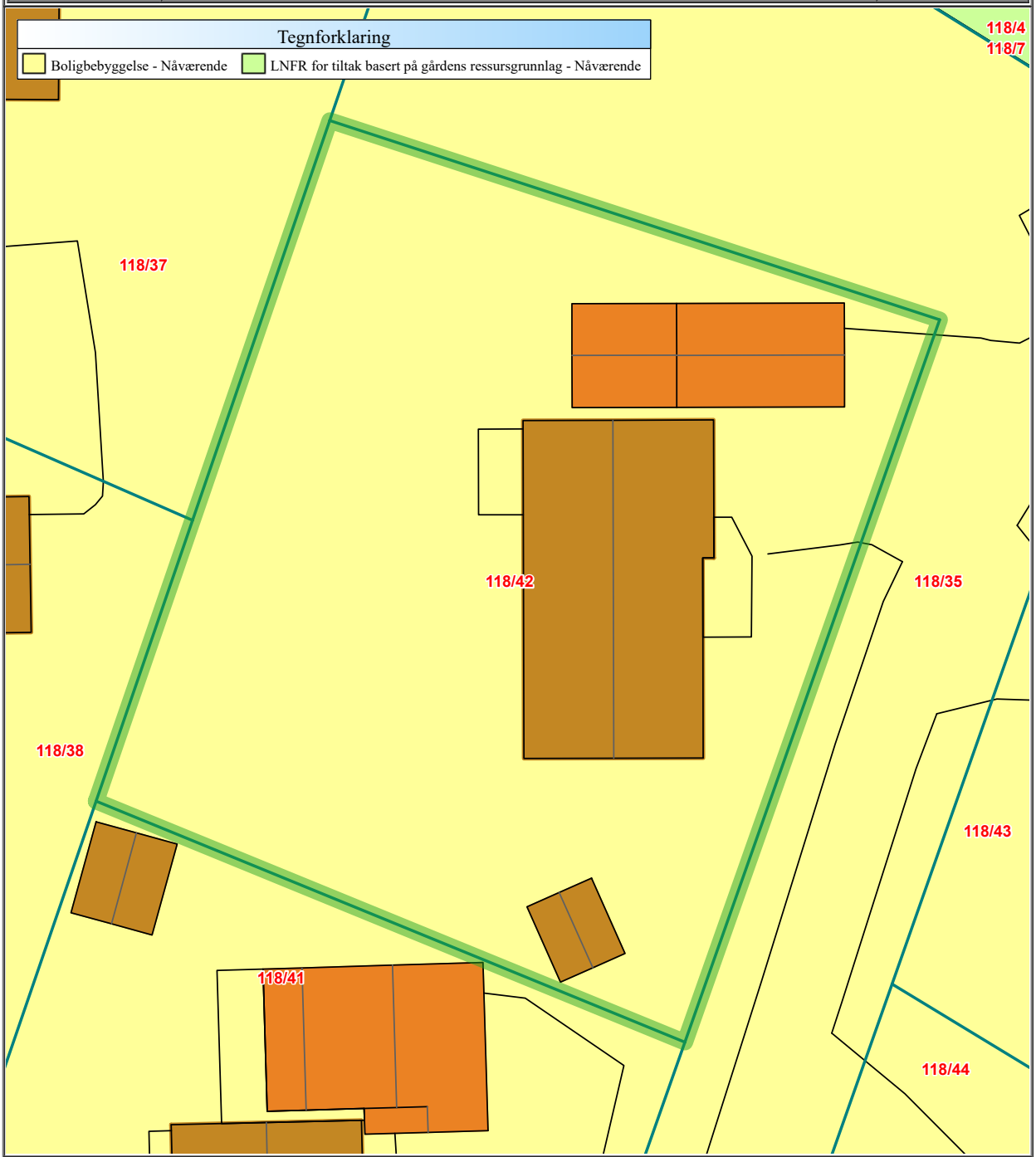
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 118	Bnr: 42	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Trinbergveien 16, 1970 HEMNES			
Hj.haver/Fester:				

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

Dato: 11/3-2026 Sign:

Målestokk 1:250



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.

enova

Energiattest

D

Adresse **Trinbergveien 16, 1970 HEMNES**	
Dato for energimerking **12.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-269753**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **150181690**
Gårdsnummer **118**	Bruksnummer **42**
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 **1980**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **187,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **187,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, 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) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **213,32 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **245,63 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **45 932 kWh**

Nabolagsprofil

Trinbergveien 16 - Nabolaget Hemnes - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Eldre**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Hemnes Linje 479, 485	9 min 0.7 km
Slitu stasjon Linje R22	28 min 27.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 8 min

Skoler

Bråte skole (1-10 kl.) 356 elever, 16 klasser	14 min 1.2 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	25 min 25 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	27 min 26.1 km

Ladepunkt for el-bil

Bråte Skole, Hemnes	14 min

«Her bor snille mennesker som bryr seg om hverandre og hjelper hverandre. Her er fin natur. Gode forfattere og andre kulturpersonligheter trives her.»

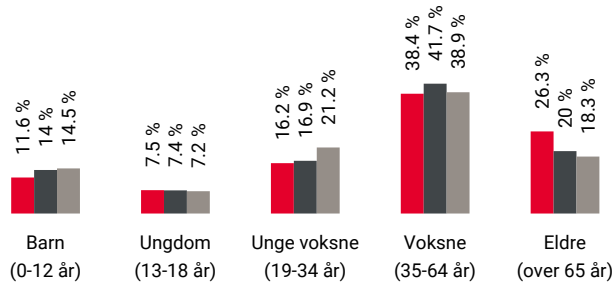
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hemnes	937	447
Hemnes	17 754	8 224
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bråtebakken barnehage (1-5 år) 52 barn	17 min 1.5 km
Plommehagen barnehage (1-5 år) 33 barn	8 min 5 km
Løken barnehage (0-5 år) 87 barn	14 min 11.5 km

Dagligvare

Coop Prix Hemnes PostNord	9 min 0.7 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Gateparkering
Lett 91/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100

Sport

Søndre Høland idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball	12 min 1 km
Bråte skole Ballspill, sandvolleyball	14 min 1.2 km
Sporty Fitness	18 min
MOVA Bjørkelangen	26 min

Boligmasse

- 84% enebolig
- 3% rekkehus
- 3% blokk
- 10% annet

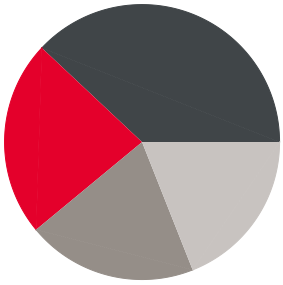
«Her er det vakker natur, god plass og rolige og trygge omgivelser. Vi er i Akershus eneste "villmark", med mangfoldig dyre- og fugleliv. Menneskene er snille og hjelpsomme»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

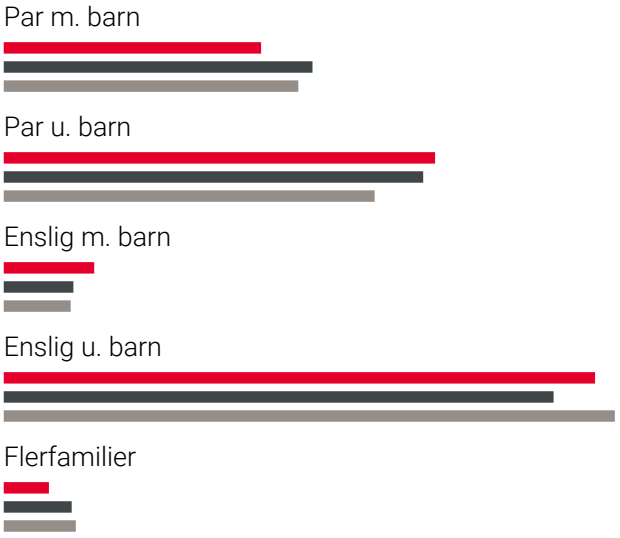
Løken senter	13 min
Løken apotek	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 23% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 19% 16-18 år

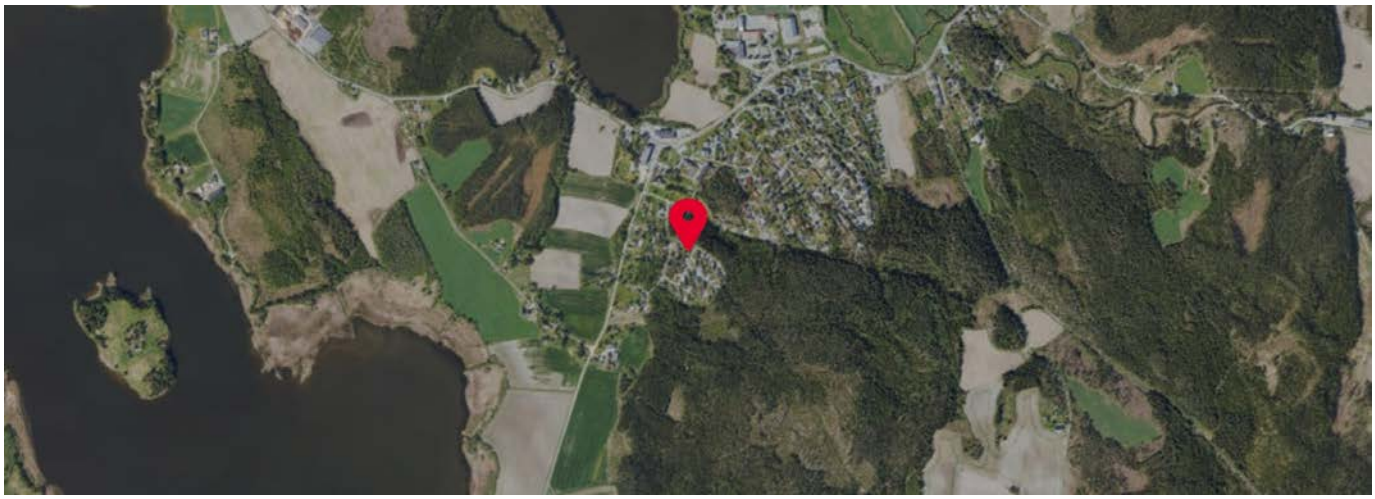
Familiesammensetning

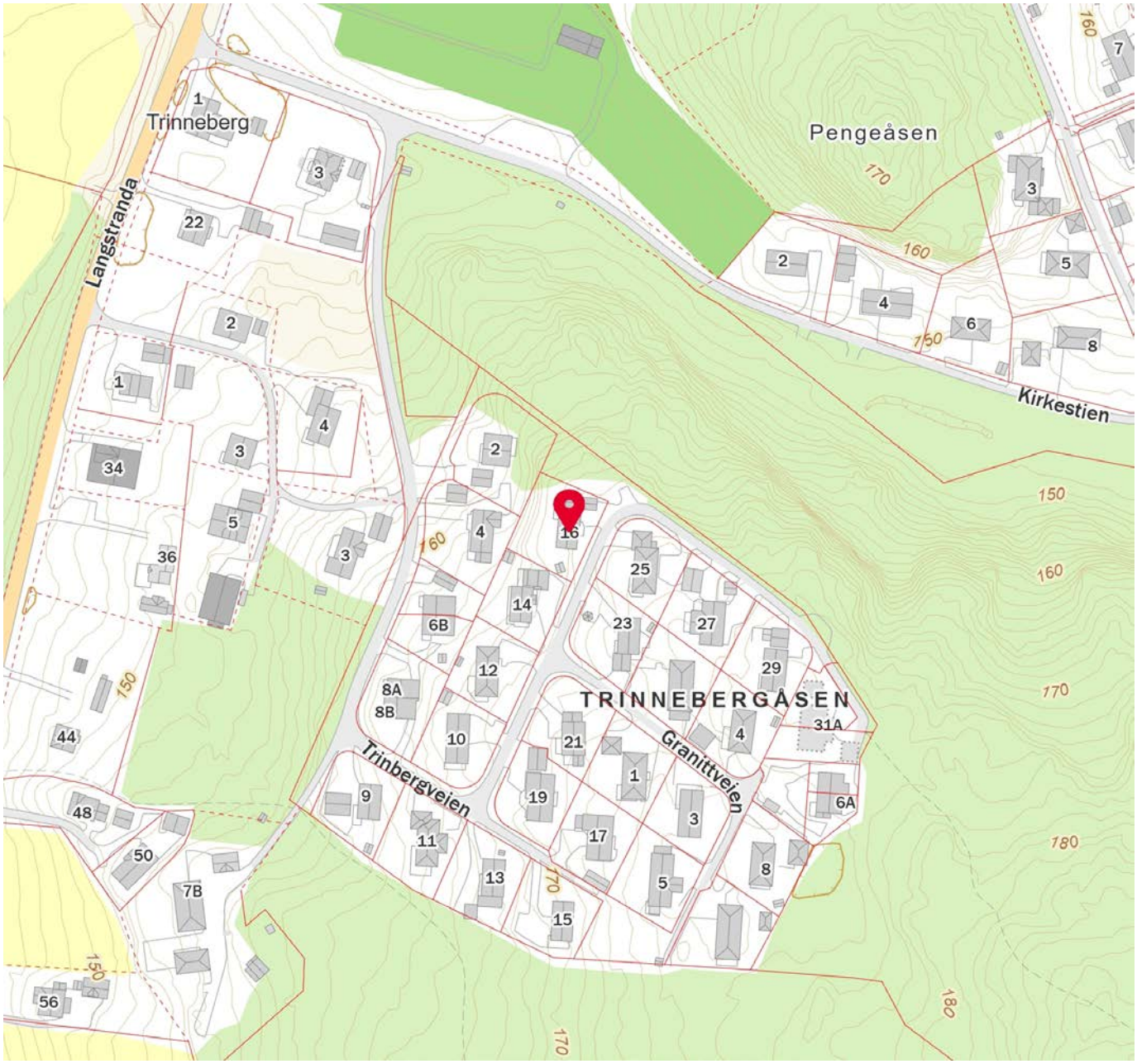


Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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 helthetlig 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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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/avgrensingskabel 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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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 landbrukseiendom, 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 bruktbolig. 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 *unntatt* enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr *inkl.* 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Trinbergveien 16
1970 HEMNES

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Camilla Haugerudbråten

Telefon: 930 22 875
E-post: camilla.haugerudbraten@aktiv.no

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 videreformidlet 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