

**aktiv.**

Hemnesveien 218, 1970 HEMNES

**Lys og luftig 2-roms selveier fra 2020 med solrik balkong, store vinduer, moderne standard og garasjeplass.**



Eiendomsmegler MNEF

## Kenneth Sverre

**Mobil** 930 29 613

**E-post** kenneth.sverre@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 950 000,-

**Omkostn.:** Kr 75 140,-

**Total ink omk.:** Kr 3 025 140,-

**Felleskostn.:** Kr 4 222,-

**Selger:** Tor Klufterud

**Salgsobjekt:** Eierseksjon

**Eierform:** Eierseksjon

**Byggeår:** 2020

**BRA-i/BRA Total** 63/68 kvm

**Tomtstr.:** 1975.6 kvm

**Soverom:** 1

**Gnr./bnr.** Gnr. 120, bnr. 46

**Snr.** 10

**Oppdragsnr.:** 1107260079

# Ditt nye hjem!

Velkommen til Hemnesveien 218, en moderne 2-roms selveierleilighet fra 2020 med romslig planløsning.

Leiligheten ligger i andre etasje, byggets øverste plan, og har utgang til en sydvendt balkong på ca. 15 kvm med gode solforhold og motoriserte markiser. Det disponeres en garasje plass og bod i kjelleren.

Leiligheten består av en lys og luftig stue med vinduer som går helt ned til gulvet, samt en delvis åpen løsning til et pent kjøkken med integrerte hvitevarer. Videre er det et flislagt bad med fin innredning, et separat vaskerom, samt et lyst soverom og entré, begge med garderobeskap.

I byggets første etasje er det dagligvare, noe som gir en enklere hverdag. Området kan ellers skilte med et godt busstilbud, samt nærhet til fine turområder i skog og mark.

Velkommen til visning!

Alle foto i salgsoppgave og finn-annonse: Svein Michaelsen



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Plantegning .....	13
Om eiendommen .....	18
Tilstandsrapport .....	36
Egenerklæring .....	57
Vedtekter .....	59
Ferdigattest .....	75
Reguleringskart .....	76
Nabolagsprofil .....	77
Budskjema .....	89

Entreen er lys og innbydende med parkettgulv, lysmalte, glatte vegger og listefri himling, en stil som går igjen i de øvrige oppholdsrom.

Entreen er innredet med et dobbelt garderobeskap, knagger og dørcalling.





Kjøkkeninnredningen er plassert i en L-form og har hvite, profilerte fronter, benkeplate i laminat og vaskekum i stål.



KKjøkkenet er utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn, kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og ventilator.



Kjøkkenet ligger tilbaketrukket, men dels åpent mot stuen, noe som gir god kontakt mellom sonene.



Hele rommet har lysmalte, glatte veggflater, listefri himling og parkettgulv.



Stuen har god møbleringsfrihet og plass til både sofa og tv-krok.



Stuen har også utgang til en balkong på ca. 15 kvm med gode solforhold.



Soverommet har adkomst fra stuen via to skyvedører, og utsyn til egen balkong via sydvendt vindu.



Rommet har parkettgulv, lysmalte, glatte vegger og listefri himling.

Badet er moderne og pent med gråbeige storformatfliser på gulv og vegger, downlights i himlingen og varmekabler i gulvet.

Innredningen består av en heldekkende servant på hvit skuffeseksjon, speil med overlys, et veggmontert toalett med sisterneplate i glass, samt et dusjhjørne med innfellbare glassdører.





Vegg-i-vegg med badet ligger et vaskerom, men det er ikke bygd opp som våtrom. Vaskerommet er bod på byggetegninger.

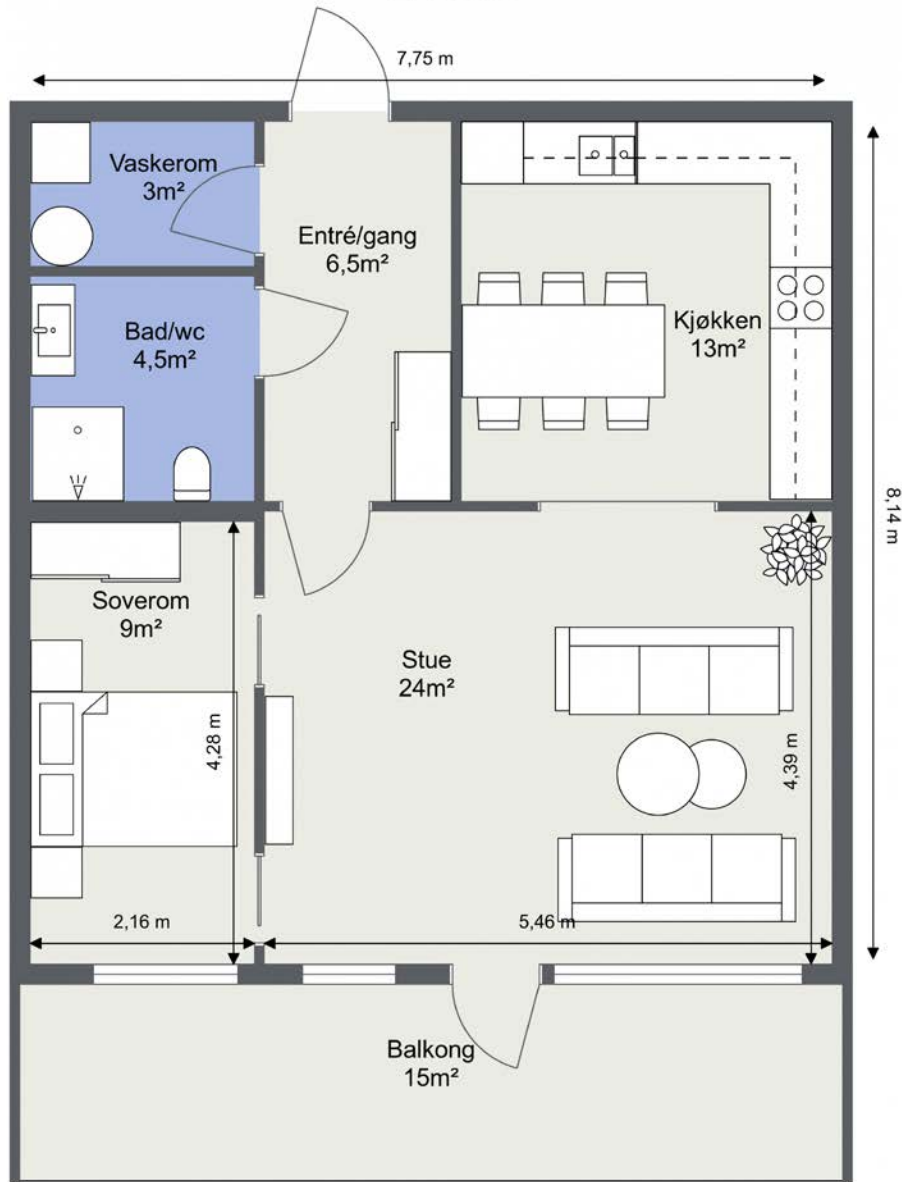


Fra stuen er det utgang til en sydvendt balkong på ca. 15 kvm med gode solforhold og motoriserte markiser. Det disponeres en garasjeplass og bod i kjelleren.



Uteplassen har levegger på sidene, tett rekkverk, teppe over spaltegulv og god plass til utemøbler. To motoriserte markiser sørger for god solskjerming.

Hemnesveien 218, snr. 10  
2. 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

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



Leilighetene ligger i 2. etasje i et felles bygg med dagligvare i 1. etasje. Leilighetene disponerer parkering og boder i byggets kjeller. Det er heis til etasjeplan.



Hemnes er et viktig lokalsenter i kommunen. Stedet har 1-10 skole, barnehager, dagligvareforretning, post i butikk, Stutteist og Himlaga Grillbar, lege- og tannlegekontor, bensinstasjon og flere lokale virksomheter som dekker daglige behov.



Nærområdet fremstår trivelig med et godt busstilbud, samt enkel tilgang til skog og mark. Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig med bussholdeplass kun 3 minutters gange unna.



Parkområdet har hyggelige grøntarealer og lekeapparater for de minste.



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



Søndre Høland Idretts- og Ungdomslag er en viktig del av lokalmiljøet og tilbyr et bredt idretts- og fritidstilbud. Søndrehallen, som sto ferdig i 2015, er en moderne flerbrukshall og et sentralt samlingspunkt for idrett, trening og servicetilbud.



Aurskog-Høland bygdetun er en viktig kulturarena med historiske bygninger, arrangementer og aktiviteter for hele familien.



Nærområdet byr på flotte landbruksområder og store skogområder med gode turmuligheter gjennom året - og ikke minst muligheten til å plukke bær og sopp.



Hemnes byr på flotte friluftsopplevelser med badeplasser i Hemnessjøen, Mjermen og ved Skulerudsjøen.

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 63 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 68 kvm

TBA: 15 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm Bod

2. etasje

BRA-i: 63 kvm Entré/gang, vaskerom, bad/wc, soverom, kjøkken og stue

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

15 kvm Terrasse- og balkongareal

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1975.6 kvm

### Tomtebeskrivelse

Leiligheten ligger i andre etasje, som er øverste etasje, i et kombinert bolig- og næringsbygg i Hemnes sentrum. I første etasje ligger en dagligvare, noe som gjør hverdagshandelen enkel. Fra leiligheten er det utgang til en sydvendt balkong på ca. 15 kvm med gode solforhold og utsyn til sentrum. Uteplassen har levegger på sidene, tett rekkverk, teppe over spaltegulv og god plass til utemøbler. To motoriserte markiser sørger for god solskjerming. Nærområdet fremstår trivelig med et godt busstilbud, samt enkel tilgang til skog og mark.

Oppgitt areal er for sameiets fellestomt.

## **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i Hemnes sentrum, med dagligvarebutikk i første etasje av bygningen, noe som gir enkel tilgang til daglige nødvendigheter. Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig med bussholdeplass kun 3 minutters gange unna.

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 oppvekstilbud med Bråtebakken Barnehage som er kommunal og Plommehagen Barnehage som er privat. I Bråtebakken Barnehage står trygghet, lek og læring i sentrum, i et miljø der barna får utforske, utvikle seg og være en del av et inkluderende fellesskap. Plommehagen Barnehages visjon er «Vi vil at barna i Plommehagen skal ha fine opplevelser, og et positivt fellesskap og lære det de trenger sammen med små og store venner». Bråte skole (1-10 skole med SFO-tilbud) er et sentralt samlingspunkt og gir et helhetlig skoleløp for barn og unge i området.

Idrett, fritid og fellesskap

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

Natur, kultur og opplevelser

Hemnes byr på flotte friluftsopplevelser med badeplasser i Hemnessjøen, Mjermen og ved Skulerudsjøen. Aurskog-Høland bygdetun er en viktig kulturarena med historiske bygninger, arrangementer og aktiviteter for hele familien. I tillegg er Basmo Festning på Ydersbotn verdt et besøk. Blant lokale opplevelser finner man Kollerud gård med gårdsopplevelser og lokalmat, samt Basnes Trail Rides som tilbyr turridding 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.

#### Barnehager

Bråtebakken barnehage, ca 1 km

Plommehagen barnehage, ca 4,3 km

#### Skoler

Bråte skole (1-10 kl.), ca 700 m

Bjørkelangen videregående skole, ca 25 km

Kjelle videregående skole, ca 26 km

#### Sport og trening

Søndre Høland idrettsanlegg, ca 700 m

#### Dagligavere

Coop Prix Hemnes, ca 200 m (i byggets underetasje)

#### Ladestasjon

Bråte skole/Aurskog-Høland bygdetun, ca 700 m

#### Øvrige avstander

Løken, ca 11 km

Bjørkelangen, ca 25 km

Lillestrøm, ca 84 km

Slitu, ca 30 km

Mysen, ca 30 km

#### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Området består av boligbebyggelse, handels- og servicebygg samt offentlige bygg og idrettsanlegg.

### **Offentlig kommunikasjon**

Det er offentlig kommunikasjon via buss og nærmeste holdeplass er Hemnes, ca 75 m fra boligen. Nærmeste togforbindelse er Fetsund og Slitu.

### **Bygningssakkyndig**

Petter Larsen Havnen

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Opprinnelig byggeår på bygningen er ukjent og bygningen er tilbygd/ombygd i flere omganger. Leiligheten ble bygget i 2019-2020 og det foreligger ferdigattest datert 25.08.2020. Bygningen er et kombinert bolig- og forretningsbygg oppført med trekonstruksjoner. Bygningen er oppført med en grunnmur av betong.

Takkonstruksjonen er en flat konstruksjon med en ukjent type taktekkning. Etasjeskilleren er konstruert av betongdekke. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Inngangsdøren er en slett, hvitmalt entredør med lyd- og brannklassifisering. Balkongdøren er en sortmalt trekonstruksjon med glassfelt og 3-lags glass.

Leiligheten har en balkong i trekonstruksjon med spaltegulv av tre. Rekkverket er en tett trekonstruksjon kledd med fibersementplater på innsiden. Leiligheten ligger i 2. etasje. Det er adkomst via kjelleretasje med trapperom og heis. Det er adkomst via 1. etasje med trapperom.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendige bygningsdeler - fellesdeler

Avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble målt ca. 25mm. planavvik fra gulv ved terrassedøren og til gulv i stuen mot gangen.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - 2. etasje > Vaskerom - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er ikke konstruert som våtrom og vil ikke tåle fuktbelastning/lekkasje fra installasjoner.

Det mangler sluk og det mangler membran/tettesjikt på gulvet.

Lovlighet

Leilighet

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen selges som et dødsbo Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Selgers kommentar:

1. Er det bestilt Norgespris på strøm? Nei.

2. Tilleggskommentar: Jeg kjenner ikke til feil eller mangler.

### **Innhold**

Kort fortalt

- Lys og pen 2-roms selveier
- Moderne standard fra 2020
- Sydvendt balkong på 15 kvm
- To motoriserte markiser
- Garasje plass og bod i kjeller
- Innbydende entré med skap
- Luftig stue med store vinduer
- Kjøkken med integrerte hvitevarer
- Vaskerom og kjøkken har automatisk vannstoppsystem
- Komfyrvakt på kjøkkenet.
- Flislagt bad og separat vaskerom
- Soverom med garderobeskap
- Boligen har balansert ventilasjon
- Dagligvare i samme bygning

Planløsning

2. etasje: Entré/gang, kjøkken, stue, bad/wc, vaskerom og soverom.

Annet: Disponibel sportsbod ca. 5 kvm i kjelleren.

Entré

Velkommen inn i en pen og moderne leilighet fra 2020 med god planløsning. Entreen er lys og innbydende med parkettgulv, lysmalte, glatte vegger og listefri himling, en stil

som går igjen i de øvrige oppholdsrom. Entreen er innredet med et dobbelt garderobeskap, knagger og dørcalling.

#### Kjøkken

Kjøkkenet ligger tilbaketrasket, men dels åpent mot stuen, noe som gir god kontakt mellom sonene. Innredningen er plassert i en L-form, for god arbeidsflyt og bra skapplass. Den har hvite, profilerte fronter, benkeplate i laminat og vaskekum i stål. Over benken er det lagt mørke fliser/plater og montert benkebelysning. Kjøkkenet er utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn, kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og ventilator.

#### Stue

Stuen er lys og luftig med sydvendte vinduer som går helt ned til gulvet. Her er det også utgang til en balkong på ca. 15 kvm med gode solforhold. Stuen ligger delvis åpent mot et tilbaketrasket kjøkken og det er god plass til tv-lounge med mer i stuesonen og spisebord i kjøkkensonen. Hele rommet har lysmalte, glatte veggflater, listefri himling og parkettgulv.

#### Bad/wc/vaskerom

Badet er moderne og pent med gråbeige storformatfliser på gulv og vegger, downlights i himlingen og varmekabler i gulvet. Innredningen består av en heldekkende servant på hvit skuffeseksjon, speil med overlys, et veggmontert toalett med sisterneplate i glass, samt et dusjhjørne med innfellbare glassdører. Vegg-i-vegg med badet ligger et vaskerom, men det er ikke bygd opp som våtrom. Vaskerommet har parkettgulv, gulvvarme, lysmalte vegger og flere vegghyller. I hjørnet av rommet er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i søyleløsning.

#### Soverom og garderobe

Soverommet har adkomst fra stuen via to skyvedører, og utsyn til egen balkong via sydvendt vindu. Rommet har parkettgulv, lysmalte, glatte vegger og listefri himling. Et tredørs garderobeskap sørger for god oppbevaringsplass til klær og sko. Leiligheten har ellers garderobeskap i entreen, hyller i vaskerommet og lagringsplass i en kjellerbod på ca. 5 kvm.

#### **Standard**

Innvendige overflater

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte slette flater/plater og fliser.

Himling: Malte slette flater/plater.

#### Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2020. Rørskap er plassert i himlingen på baderommet.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast fra 2020.

- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregatet er plassert i himling i entre/gang.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter med produksjonsår 2020. Den er plassert på vaskerommet i lekkasjekar med automatisk vannstoppesystem.

Opplysninger i henhold til tilstandsrapport.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er gitt motstridende opplysninger fra forretningsfører om nett/tv er inkludert eller ikke i felleskostnadene, men det antas at det er en kollektiv grunnpakke for sameiet.

### **Parkering**

Det disponeres garasje plass i fellesanlegg i kjelleren, med heis til gateplan. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Følgende er hentet fra sameiets vedtekter:

El-billading er mulig forutsatt at eiendommens el-anlegg tåler etableringen. Boligdelen må søke styret om samtykke. Seksjonseieren må ved slik etablering selv bekoste godkjent teknisk opplegg, kabling, uttak og egen måler for forbruk. Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av den som disponerer/eier den gjeldende parkeringsplass. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Fremtind Forsikring AS, polisenummer 6579104

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres

dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper. Det er ikke gitt opplysninger om eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for radon eller ei.

### **Diverse**

Det er ikke innhentet opplysninger fra brann- og feiervesen og el-verk vedrørende eventuelle tilsyn og rapporter etter dette. Dette gir likevel ingen garanti for at anleggene 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.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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**

Leiligheten varmes opp elektrisk med gulvvarme på badet og stedvis panelovner. Boligen har balansert ventilasjon. Varmtvannsbereder fra 2020 er på ca. 120 liter.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### **Energimerke**

Ikke angitt

### **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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 950 000

### Omkostninger kjøper

2 950 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

73 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

---

75 140 (Omkostninger totalt)

87 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

89 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 025 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 037 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 039 840 (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 14 137 for år 2026

### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer: 95% renovasjonsgebyr fellesbeholdere, abonnementsgebyr vann- og avløp, forbruksgebyr vann- og avløp. 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 2 852 for år 2026

### **Informasjon om eiendomsskatt**

I følge opplysninger fra Aurskog-Høland kommune er ikke eiendommen registrert med formuesverdi hos Skatteetaten. Beløp for eiendomsskatt oppgitt i salgsoppgaven er et beregnet beløp av kommunen. 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 625 267 for år 2025

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 501 069 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 utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt 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](https://skatteetaten.no). Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader, kommunale avgifter og eiendomsskatt», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### **Informasjon om vannavgift**

Det er ikke installert 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.

## Boenheten

### Eierbrøk

62/2398

### Felleskostnader inkluderer

I følge opplysninger fra forretningsfører fordeles felleskostnadene slik:

- Felleskostnader: 3 522 kr i måneden
- TV/Bredbånd: 700 kr i måneden

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 222

### Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ingen felleslån ved opprettelse av salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at årsmøte for 2025 ikke er avholdt ved opprettelse av salgsoppgaven. Det kan komme endringer i felles lån og forpliktelser samt felleskostnader som følge av beslutninger som gjøres i sameiet.

### Andel fellesformue

Kr 7 849

### Andel fellesformue dato

31.12.2025

## Sameiet

### Sameienavn

Hemnes Kombinert Bygg

### Organisasjonsnummer

925595462

### Om sameiet

Hemnes kombinert bygg (org.nr. 925 595 462) består av 14 enheter, fordelt på 10 boliger og 4 næringsseksjoner. Næringsseksjonene er beskrevet som 3. kjeller og 1. næringsseksjon i 1. etasje. Selskapets forretningsfører er USBL.

### Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

### **Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

### **Regnskap/budsjett**

Megler har ikke mottatt kopi av budsjett for 2026 eller regnskap for 2025 da årsmøtet ikke er avholdt ved opprettelse av salgsoppgaven. Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

### **Styregodkjennelse**

Det er ikke krav om styregodkjennelse av ny eier i sameiet.

### **Vedtakter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtakter. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven. Det er ikke mottatt kopi av husordensregler for sameiet.

### **Dyrehold**

Det er ikke gitt opplysninger om husdyrhold i sameiets vedtakter. Dersom husdyrhold er ønskelig oppfordres det til å kontakte sameiet for avklaring i forkant av eventuelle bud. På generelt grunnlag skal ikke husdyrhold være til sjenanse for øvrige beboere.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Boligbyggelaget USBL

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 120, bruksnummer 46, seksjonsnummer 10 i Aurskog-Høland kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

120/46:

Heftelser i eiendomsrett:

04.12.1959 - Dokumentnr: 1959/3936-9 - Erklæring

Eier av gnr. 120 bnr. 46, Hemnes Brukseierforening, har fått tillatelse til å legge privat avkjørsel fra fylkesveg, og vedtar for seg og senere eiere vilkårene for dette. Vilrårene omhandler blant annet vedlikeholdsplikt, krav til utforming for å hindre vannavrenning til offentlig vei, og at vegvesenet kan påby endringer for eiers regning.

22.11.1993 - Dokumentnr: 1993/7757-9 - Leiekontrakt

Mellom Aurskog-Høland Samvirkeag (utleier) og Postverket (leietaker) om leie av 130 m2 bruksareal i 1. etasje for Hemnes postkontor. Leiekontrakten gjelder i 10 år fra 1.1.1994, med ett års gjensidig oppsigelsesfrist deretter. Postverket har rett til å tinglyse kontrakten.

Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.1997 - Dokumentnr: 1997/277-9 - Leiekontrakt

Leiekontrakt mellom Aurskog Høland Samvirkeag (utleier) og Hemnes Bygg AS (leietaker) for lokaler i Hemnes Forretningssenter, g.nr.120, b.nr. 46. Arealet er på totalt 1176 kvm og skal benyttes til byggvarehus og lager. Avtalen løper i 3 år fra 1.1.1997. Vedlegg til kontrakt gir Høland Sparebank rett til å tre inn i leieforholdet dersom leietaker misligholder sine forpliktelser.

19.09.1997 - Dokumentnr: 1997/6278-9 - Husleiekontrakt

Husleiekontrakt for butikklokaler i gammelt bygg på g.nr. 120 b.nr. 46, mellom Aurskog Høland Samvirkeag (utleier) og Elisabeth Olsborgs Fotterapi (leier). Leieforholdet startet 1.9.1997 med 2 måneders oppsigelse. Det er nevnt at bygget skal rives. Vedlegg til kontrakt gir Høland Sparebank rett til å tre inn i leieforholdet dersom leietaker misligholder sine forpliktelser.

18.03.2020 - Dokumentnr: 2020/2244840/200 - Erklæring om rettighet

Rettighetshaver: Gnr. 120 bnr. 46 snr. 2 - 11.

Gnr. 120 bnr. 46 snr. 2 - 11 (boligseksjonene) har rett til atkomst fra offentlig vei og frem til boligseksjonenes inngang på bakkenivå over gnr. 120 bnr. 46 snr. 1 sitt tilleggsareal i grunn. Boligseksjonene har ikke rett til å parkere på gnr. 120 bnr. 46 snr. 1 sitt tilleggsareal i grunn.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger Ferdigattest for "bruksendring av 2. etasje fra kontor til 10 stk. leiligheter og riving" på gnr/bnr 120/46, Hemnesveien 218 og 220, datert 25.08.2020.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp. Private stikkveier på sameiets tomt.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Konsentrert boligbebyggelse. Følger reguleringsplan Hemnes sentrum (plan-ID 36/10), som er en reguleringsplan som regulerer området til blant annet konsentrert boligbebyggelse. 21.06.2010. Eiendommen ligger innenfor hensynssone for støy i kommuneplanen. Eiendommen ligger sentralt til på Hemnes og det må påregnes utbygging og utvikling i sentrumsområder.

### **Adgang til utleie**

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

### **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det

gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 27.900,- og visninger kr 3.000,- pr stk. med representant fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10.245,-. Utleggene omfatter foto, innhenting av opplysninger, eierskiftegebyr og urådighet. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

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

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

06.05.2026

# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Leilighet



Hemnesveien 218, 1970 HEMNES



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 120, bnr. 46, snr. 10

## Markedsverdi

### 2 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m<sup>2</sup> BRA-i: 63 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 01.05.2026

Oppdragsnr.: 10816-26067

Eiendomsverdi ref nr: QF2027

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

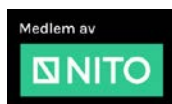
Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



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@takspartner.no  
922 11 434

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## 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 • løstørre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## 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

Leilighet i 2. etasje i kombinert bolig-/forretningsbygg.  
Bygningen består av 14 seksjoner hvorav 10 er boligseksjoner og 4 er næringsseksjoner.

Opprinnelig byggeår på bygningen er ukjent og bygningen er tilbygd/ombygd i flere omganger.  
Leiligheten ble bygget i 2019-2020 og det foreligger ferdigattest datert 25.08.2020.

Leiligheten ligger i 2. etasje.  
Det er adkomst via kjelleretasje med trapperom og heis.  
Det er adkomst via 1. etasje med trapperom.

Leiligheten har balkong som vender mot syd og har gode solforhold.  
Leilighetens standard er beskrevet i rapporten.

Seksjonseier disponerer biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i bygningens kjeller.  
Seksjonseier disponerer 1 sportsbod ca. 5m<sup>2</sup> i bygningens kjeller.

Eiendommen ligger i hensynssone for støy i kommuneplanen.

## Leilighet - Byggeår: 2020

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen er oppført med grunnmur av betong og forøvrig med trekonstruksjoner.  
Flat takkonstruksjon med ukjent type takteking.

Det er ikke satt tilstandsgrad på sameiets bygningsmasse og tilstand er ikke vurdert da dette ikke var mandat for oppdraget.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med produksjonsår 2020.  
Entredør i slett hvitmalt utførelse med lyd- og brannklassifisering 38db/EI30.  
Balkongdør i sortmalt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass prod. 2020.

Balkong i trekonstruksjon.  
Spaltegulv av tre med teppe.  
Rekkverk i tett trekonstruksjon og kledd med fibersementplater på innsiden.  
2 motoriserte markiser.

### INNVEDIG [Gå til side](#)

Gulv: Parkett og fliser.  
Vegger: Malte slette flater/plater og fliser.  
Himling: Malte slette flater/plater.  
Gulv og overflater fra byggeåret med normalt god standard.

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av betongdekke.

Innerdører: Slette hvite dører, hvorav 2 dører er innebygde skyvedører.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme på baderom. Elektriske panelovner forøvrig.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/wc:  
Baderommet har standard fra 2020.  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ferdigattest.  
Bad/wc består av: Veggmontert toalett. Dusjinisje med dusjdører.  
Baderomsinnredning med servantskap, speil og lysarmatur.

Vaskerom:  
Vaskerommet har standard fra 2020.  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ferdigattest.  
Vaskerommet består av: Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.  
Ventilator med avtrekk.  
Integrert induksjonstopp, stekeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.  
Komfyrvakt.  
Lekkasjevarsler med automatisk vannstoppesystem.

Innredningen er fra byggeåret og har normalt god standard.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fra 2020. Det er besiktiget i rørskap som er plassert i himlingen på baderommet.  
Det er avløpsrør av plast. Fra 2020.

Boligen har balansert ventilasjon.  
Ventilasjonsaggregatet er plassert i himling i entre/gang.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, har produksjonsår 2020 og er plassert på vaskerommet i lekkasjejar med automatisk vannstoppesystem.

Elektrisk anlegg fra 2020.  
Det er fremvist Samsvarserklæring datert 14.08.2020.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	68 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	68 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 950 000

### Arealer [Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 150 000

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

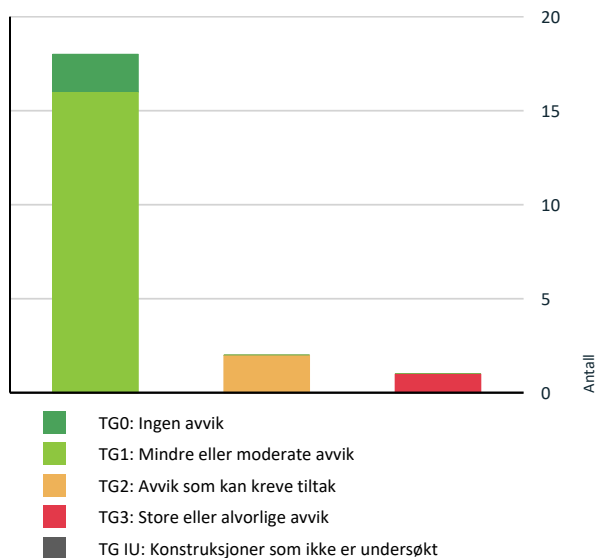
[Gå til side](#)

## Leilighet

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

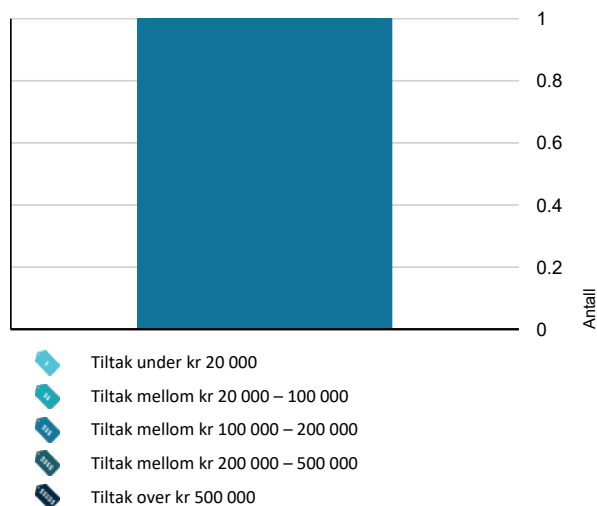
! Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Utvendige bygningsdeler - fellesdeler [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje [Gå til side](#)

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



### Byggeår

2020

### Kommentar

Byggeår iht. ferdigattest.

### Anvendelse

Boligen er bebodd.

### Standard

Leilighetens standard er beskrevet i rapporten.

### Vedlikehold

Leiligheten fremstår med normalt godt vedlikehold.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med produksjonsår 2020.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Entredør i slett hvitmalt utførelse med lyd- og brannklassifisering 38db/EI30.  
Balkongdør i sortmalt trekonstruksjon med glassfelt med 3-lags glass prod. 2020.

### TG 1 Balkong

#### Beskrivelse

Balkong i trekonstruksjon.  
Spaltegulv av tre med teppe.  
Rekkverk i tett trekonstruksjon og kledd med fibersementplater på innsiden.  
2 motoriserte markiser.



### TG 2 Utevendige bygningsdeler - fellesdeler

#### Beskrivelse

Leilighet i 2. etasje i kombinert bolig-/forretningsbygg.  
Bygningen består av 14 seksjoner hvorav 10 er boligseksjoner og 4 er næringsseksjoner.

Bygningen er oppført med grunnmur av betong og forøvrig med trekonstruksjoner.  
Flat takkonstruksjon med ukjent type taktekkning.

Det er ikke satt tilstandsgrad på sameiets bygningsmasse og tilstand er ikke vurdert da dette ikke var mandat for oppdraget.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

#### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Manglende planlegging og dokumentasjon kan føre til uforutsette vedlikeholdsbehov og økte felleskostnader, samt redusert oversikt over byggets tilstand og nødvendige tiltak.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv: Parkett og fliser.  
Vegger: Malte slette flater/plater og fliser.  
Himling: Malte slette flater/plater.

Gulv og overflater fra byggeåret med normalt god standard.

### TG 2 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

#### Beskrivelse

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av betongdekke.  
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det ble målt ca. 25mm. planavvik fra gulv ved terrassedøren og til gulv i stuen mot gangen.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, da skjevheter i gulvet kan føre til problemer ved legging av nytt gulv, som oppsprekking i skjøter og knirk.

Oppretting bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Slette hvite dører, hvorav 2 dører er innebygde skyvedører.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > VASKEROM

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Vaskerommet har standard fra 2020.  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ferdigattest.

Vaskerommet består av: Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

Gulv: Parkett.  
Vegger: Malte flater/plater.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.  
Ventilasjon: Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Rommet er ikke konstruert som våtrom og vil ikke tåle fuktbelastning/lekkasje fra installasjoner.  
Det mangler sluk og det mangler membran/tettesjikt på gulvet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres sluk samt fuktsikkert gulv med membran/tettesjikt og tilstrekkelig fall mot sluk eller annen lekkasjesikring for å oppfylle dagens krav til våtrom.

Dersom dette ikke utbedres, er det betydelig risiko for vannskader ved lekkasje eller fuktbelastning, noe som kan føre til omfattende følgeskader på bygningskonstruksjonen og økte utbedringskostnader.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



### 2. ETASJE > VASKEROM

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

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

Vegger er mot baderom, mot felles gang og mot naboeilighet og hulltaking er dermed ikke mulig.

Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på vaskerommet og det ble ikke påvist unormale fuktverdier.

### 2. ETASJE > BAD/WC

## Generell

### Beskrivelse

Baderommet har standard fra 2020.  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ferdigattest.



### 2. ETASJE > BAD/WC

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt og har downlights.

### 2. ETASJE > BAD/WC

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Fall mot sluk er målt til 50mm. fra gulv ved døren til topp slukrist (inkl. nedsenket gulv i dusjnise med ca. 10mm).

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran fra 2020.  
Det er synlig slukmansjett/membran under klemringen i sluket.



## 2. ETASJE > BAD/WC

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Bad/wc består av: Veggmontert toalett. Dusjnise med dusjdører.  
Baderomsinnredning med servantskap, speil og lysarmatur.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverom mot dusjnise bad.  
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.



## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TO 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.  
Ventilator med avtrekk.  
Integrert induksjonstopp, stekeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.  
Komfyrvakt.  
Lekkasjevarsler med automatisk vannstoppesystem.

Innredningen er fra byggeåret og har normalt god standard.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TO 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fra 2020. Det er besiktiget i rørskap som er plassert i himlingen på baderommet.



### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Fra 2020.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregatet er plassert i himling i entre/gang.

### TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, har produksjonsår 2020 og er plassert på vaskerommet i lekkasjekar med automatisk vannstoppesystem.

## 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 forenklete 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 2020.

Det er fremvist Samsvarserklæring datert 14.08.2020.

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.  
**2020**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

## 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**



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

68 m<sup>2</sup>/63 m<sup>2</sup>

*Leilighet:* Entré, Vaskerom, Bad, Soverom, Kjøkken, Stue, Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 2 950 000

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 3 150 000

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		2 950 000
Tillegg for andel fellesformue	+	7 849
<b>Konklusjon markedsverdi</b>		<b>2 950 000</b>

## Markedsvurdering

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

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Langstranda 7 ,1970 HEMNES 81 m <sup>2</sup> 2023 2 sov	12-09-2024	4 450 000	<b>4 200 000</b>		4 200 000	<b>49 412</b>
2 Sykehjemsveien 6 ,1970 HEMNES 66 m <sup>2</sup> 2011 2 sov	04-06-2023	3 250 000	<b>3 250 000</b>		3 250 000	<b>49 242</b>
3 Langstranda 7 ,1970 HEMNES 80 m <sup>2</sup> 2023 2 sov	29-04-2025	3 980 000	<b>3 700 000</b>		3 700 000	<b>44 048</b>
4 Langstranda 7 ,1970 HEMNES 77 m <sup>2</sup> 2023 2 sov	15-04-2026	3 190 000	<b>3 100 000</b>		3 100 000	<b>40 260</b>
5 Sykehjemsveien 6 ,1970 HEMNES 90 m <sup>2</sup> 2011 2 sov	20-02-2025	3 350 000	<b>3 350 000</b>		3 350 000	<b>35 638</b>
6 Sykehjemsveien 6 ,1970 HEMNES 89 m <sup>2</sup> 2011 2 sov	22-08-2024	3 300 000	<b>3 200 000</b>	3 987	3 203 987	<b>34 085</b>
7 Sykehjemsveien 6 ,1970 HEMNES 90 m <sup>2</sup> 2011 2 sov	10-07-2023	3 600 000	<b>3 200 000</b>	3 736	3 203 736	<b>34 082</b>
8 Hemnesveien 272A ,1970 HEMNES 75 m <sup>2</sup> 2024 2 sov	10-12-2024	2 750 000	<b>2 650 000</b>		2 650 000	<b>33 544</b>

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 korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	50 664
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	6 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>56 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
<b>Sum teknisk verdi - Leilighet</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 850 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 850 000**

### 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.	300 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>300 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 150 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	63			63	15
Kjelleretasje		5		5	
<b>SUM</b>	<b>63</b>	<b>5</b>			<b>15</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>68</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Montert markiser - Kjells Markiser/HD Solskjerming AS.  
Fager Bygg og Eiendom AS - Justert balkongdør.

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Tor Klufterud	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	120	46		10	1975.6 m <sup>2</sup>	Matrikkelinformasjon/si tuasjonskart.	Eiet

### Adresse

Hemnesveien 218

### Hjemmelshaver

Signy Schau dødsbo.

### Kommentar

Oppgitt tomteareal er felles eiet tomt for sameiet.

Seksjonseier betaler månedlige fellesutgifter med kr. 4.222,- som inkluderer bygningsforsikring, kommunale avgifter, bredbånd og diverse felleskostnader.

<b>Boligselskap</b> Hemnes Kombinert Bygg	<b>Eierandel</b> 62 / 2398	<b>Forretningsfører</b> USBL	<b>Organisasjonsnr</b> 925595462
<b>Felles formue</b> Kr. 7 849 31.12.2025			

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Hemnes sentrum.  
Det er dagligvarebutikk i 1. etasje i bygningen.

Det er umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon med buss.  
Det er gode rekreasjonsmuligheter i nærliggende skog og mark.

### Adkomstvei

Offentlig tilknytning via sameiets tomt.

### Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

### Om tomten

Sameiet har felles tomt 1.975,6m<sup>2</sup>.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.04.2026		Gjennomgått	2	Nei
Eier	29.04.2026	Boet ved Tor Klufterud, som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	21.04.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	29.04.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.05.2026	
2	06.05.2026	Oppdatert rapport etter mottatt informasjon/dokumentasjon 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 det 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.

Skadegjører: 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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.

## Andre bilder



Sportsbod.



Felles garasjeanlegg.



# 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

Tor Klufterud

---

Boligen

Hemnesveien 218

1970 Hemnes

3226-120/46/0/10

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



## Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

## Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

2. Tilleggs kommentar

Jeg kjenner ikke til feil eller mangler.

---

# VEDTEKTER

for

sameiet

## HEMNES KOMBINTERT BYGG

### 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Hemnes kombinert bygg (**Sameiet**). Sameiet opprettes ved tinglysning av seksjoneringsvedtak for eiendommen gnr. 120 bnr. 46 i Aurskog-Høland kommune.

Forretningsfører for sameiet er Boligbyggelaget Usbl med virksomhetsadresse i Lillestrøm kommune.

### 2. EIENDOMMEN

Bebyggelsen og eiendommen gnr. 120, bnr. 46 i Aurskog-Høland kommune (heretter **Eiendommen**) ligger i sameie mellom eierne av de eierseksjonene som Eiendommen er oppdelt i. Sameiet består totalt av 4 næringsseksjoner og 10 boligseksjoner.

Sameiet er et kombinert sameie med næring i den første etasjen og boliger i andre etasje. I kjelleretasjen er det 3 næringsseksjoner, i tillegg til parkering, boder og tekniske rom.

Disse vedtekter legger opp til at næringsseksjonene og boligseksjonene skal være mest mulig adskilt, og at de skal drifte hver sin del av Sameiet.

For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiebrøken bygger på hoveddelenes BRA.

Eiendommen og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av eierseksjonene med enerett til bruk samt tilleggsdeler, er fellesarealer.

Næringsseksjon i første etasje (heretter også omtalt som **Næring**) består i all hovedsak av byggets 1. etasje, samt tekniske rom i kjelleren (tilleggsdel). Parkeringsplassen og varemottaksområdet er organisert som en tilleggsdel til næringsseksjonen (**Tilleggsdel Næring**). Næring består av lokale for handels- og

dagligvarevirksomhet med tilknyttede funksjoner. En evt. endring av virksomhet krever ikke sameiets samtykke.

De 3 næringsseksjonene i kjelleretasjen (samlet **Kjellerseksjonene**) består av 3 lokaler med egen inngang og hvert sitt utomhusareal organisert som tilleggsdel til den enkelte seksjon. Kjellerseksjonene har atkomst via fellesareal og over egne tilleggsdeler.

Boligseksjonene (heretter også omtalt som **Bolig**) vil befinne seg i 2. etasje med tilhørende hovedinngang og oppgang fra 1. etasje, gangareal, heis og sekundær atkomst/rømningvei fra kjelleretasjen, samt parkering, bod og tekniske rom i kjelleren. Balkonger og boder er organisert som tilleggsdeler til de enkelte boligseksjonene. Bolig har en tinglyst atkomstrett over Tilleggsdel Næring for Boligs hovedinngang. For ordens skyld presiseres at Bolig ikke har rett til å parkere på Tilleggsdel Næring.

### 3. RETTLIG RÅDIGHET OVER EIERSEKSJONEN

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtektene har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin eierseksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

### 4. BRUKEN AV SEKSJONER OG FELLESAREALER

#### 4.1 *Generelt*

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin eierseksjon med tilhørende tilleggsdel, og har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes, likevel slik at det ikke kan innføres begrensninger eller tiltak som kan være negativt for virksomhetsdriften i Næring eller Kjellerseksjonene. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Eierseksjonene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Fellesarealene må ikke, med de unntak som følger av punkt 4.3, brukes slik at andre seksjonseiere forhindres fra å bruke disse. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret. I den forbindelse presiseres at den enkelte seksjonseier er ansvarlig for kostnadene for godkjente installasjoner/tiltak.

#### 4.2 Husordensregler

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Det kan ikke gyldig vedtas husordensregler som begrenser seksjonseiernes lovlige bruk av eierseksjonene i samsvar med vedtektenes punkt 4.1, for eksempel ved begrensnig av alminnelig åpningstider for forretningsdrift i Næring, adgang til vareleveranser m.m., så lenge bruken ligger innenfor det som samsvarer med tiden og forholdene. Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor Sameiet.

#### 4.3 Enerett til å bruke deler av fellesarealene

Bolig skal ha eksklusiv rett til å bruke bestemte deler av fellesarealene, slik som trappeoppgang, heis og annet areal kun Bolig har bruk for og som naturlig hører til Bolig. Tilsvarende har Næring og Kjellerseksjonene eksklusiv rett til å bruke fellesareal som naturlig hører til Næring eller Kjellerseksjonene.

Bolig har evigvarende eksklusiv rett til parkeringskjelleren. Tilsvarende har Bolig en evigvarende eksklusiv rett til utomhusarealet som ikke inngår i Tilleggsdel Næring eller tilleggsdeler til Kjellerseksjonene.

Boligs eksklusive bruksrett til fellesareal gjelder likevel ikke bruk av fellesarealet som atkomstveier, inn- og utganger og rømningsvei over arealer som er beregnet til bruk for seksjonseierne i felleskap og/eller allmennheten. Dette innebærer bl.a. at Kjellerseksjonene har atkomst over fellesarealene og at Næring har rett til atkomst til tilleggsdel i kjeller over fellesarealene.

Arealene i kjelleren består i tillegg til Kjellerseksjonene av parkeringskjeller, boder og tekniske rom. Oversikt over tilleggsdeler og eksklusive bruksretter fremgår av [vedlegg 1](#). Uavhengig av om det er gitt rett til eksklusiv bruk, har Bolig, Kjellerseksjonene og Næring rett til å føre ledninger, kanaler, rør og lignende nødvendige installasjoner gjennom fellesarealer. Det samme gjelder gjennom tilleggsdeler.

#### 4.4 Skilting

Med hjemmel i eierseksjonsloven § 25 sjette ledd har Næring rett til å sette opp reklame- og opplysningskilt for egen eller leiers virksomhet på fasader. Det samme gjelder Kjellerseksjonene.

#### 4.5 *Parkering*

Næring organiserer selv plassering og antall parkeringsplasser på Tilleggsdel Næring. Tilsvarende organiserer Kjellerseksjonene evt. parkering på egne tilleggsdeler.

Det er etablert 7 gjesteplasser på deler av eiendommens fellesareal som Bolig har eksklusiv bruksrett til. Bolig har 10 parkeringsplasser i garasjen der den enkelte boligseksjonseier har eksklusiv rett til hver sin parkeringsplass. Fordelingen er angitt i vedlegg 1.

Næring har rett til montering av ladeanlegg for Elbil på Tilleggsdel Næring. Tilsvarende rett har Kjellerseksjonene, forutsatt at Eiendommens el-anlegg tåler etableringen.

Bolig må søke styret om samtykke, og samtykket forutsetter at Eiendommens el-anlegg tåler etableringen. Seksjonseieren må ved slik etablering selv bekoste godkjent teknisk opplegg, kabling, uttak og egen måler for forbruk. Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av den som disponerer/eier den gjeldende parkeringsplass. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

#### 4.6 *Rett til tilgang til seksjoner for ettersyn og vedlikehold*

Styret ved den person styret utpeker har rett til tilgang til seksjonene og tilleggsdeler for ettersyn og vedlikehold. Beboer skal kontaktes i forkant med mindre situasjonen er akutt.

### **5 VEDLIKEHOLD OG PÅKOSTNINGER**

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av sin eierseksjon, herunder innvendige flater på balkonger, samt tilleggsdeler som er tillagt eierseksjonen. Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor eierseksjonens grenser, med unntak av de deler av ledningene som ligger i etasjeskiller eller andre fellesarealer, eller deler av ledningene som også betjener andre eierseksjoner. Videre har seksjonseieren et ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i sin eierseksjon. Seksjonseieren har også plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre eierseksjoner, eller ulemper for andre seksjonseiere. De enkelte seksjonseierne er også forpliktet som ledd i sitt vedlikeholdsansvar til å holde sine private balkonger/terrasser, herunder slukene, fri for snø, blader, etc.

Alt vedlikehold av Eiendommen og andre fellesarealer og – anlegg, som ikke eksklusivt brukes av Næring, Kjellerseksjonene eller Bolig påhviler seksjonseierne i fellesskap (Sameiet). Dette gjelder likevel slik at Næring ikke skal bære noen andel av kostnadene til løpende vedlikehold og utskiftning av fasader, tak mm. som ikke hører direkte til Næring samt ledningsnett i etasjeskiller eller andre fellesarealer som kun betjener Bolig, jf. punkt 6.2. Det samme gjelder for Kjellerseksjonene, jf. punkt 6.4.

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Vedlikehold og drift av areal som eksklusivt brukes i medhold av punkt 4.3 vedlikeholdes av de seksjonseierne som har eksklusiv råderett.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

## **6 FORDELING AV FELLESKOSTNADER**

### **6.1 Generelt**

Felleskostnader er alle kostnader ved Eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte eierseksjon eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for deres andel av seksjonseierens felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a-konto beløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene skal fordeles på eierseksjonene etter det system som er angitt i punkt 6.2 – 6.7 nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte eierseksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter sameiebrøk.

”Næringsdelen” er definert slik: Næringsseksjonen i 1. etasje med tilleggsdel og fellesareal som det er gitt eksklusiv bruksrett til.

”Boligdelen” er definert slik: Boligseksjonene med tilleggsdeler og fellesareal som det er gitt eksklusiv bruksrett til.

“Kjellerseksjonene” er definert slik: Kjellerseksjonene med tilleggsdeler og fellesareal som det er gitt eksklusiv bruksrett til.

#### 6.2 Eier av Næringsseksjonen skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener Næringsdelen.
- Vedlikehold og utskifting av slikt som fasader, vinduer og dører i Næringsdelen.
- Vedlikehold og drift av atkomstarealer og andre utomhusarealer (Tilleggsdel Næring) som bare betjener Næringsdelen.
- Vaktmestertjenester i Næringsdelen.
- Håndtering av avfall fra Næringsdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i Næringsdelen.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som kun betjener Næringsdelen, herunder fasade- og vindusvask.
- Tiltak som er nødvendige som følge av offentlige pålegg og som knytter seg til virksomheten i Næringsdelen, herunder sikkerhetstiltak, vaktsselskap, krav til universell utforming med mer.
- Kostnader til snøbrøyting og vedlikehold av Tilleggsdel Næring.

Ovennevnte kostnader som knytter seg til Næring, eller kostnader som har sin foranledning eller bakgrunn i driften/virksomheten i Næring, betales fullt ut av Næring.

#### 6.3 Eierne av Boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener Boligdelen, herunder heis.
- Vedlikehold og utskifting av slikt som fasader, tak, membrandekker, sluk, balkonger, vinduer og dører i Boligdelen.
- Vedlikehold og drift av adkomstarealer som bare betjener Boligdelen.
- Inngangspartier, ganger og oppganger i og til Boligdelen
- Drift, vedlikehold og utskifting av parkeringskjelleren med tilhørende installasjoner.
- Vaktmestertjenester i Boligdelen.
- Håndtering av avfall fra Boligdelen.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i Boligdelen.

- Vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til arealer hvor Bolig har eksklusiv bruksrett.
- Kostnader til snøbrøyting og vedlikehold av utomhus som er lagt eksklusivt til Bolig.

Mellom Boligseksjonene fordeles ovennevnte kostnader i samme forhold som sameiebrøkene.

#### 6.4 *Eierne av Kjellerseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer*

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener Kjellerseksjonene.
- Vedlikehold og utskifting av slikt som fasader, tak, vinduer og dører i Kjellerseksjonene.
- Vedlikehold og drift av atkomstarealer og andre utomhusarealer i Kjellerseksjonene
- Vaktmestertjenester i Kjellerseksjonene.
- Håndtering av avfall fra Kjellerseksjonene.
- Kostnader til oppvarming og belysning i Kjellerseksjonene - i den grad det er felles, jf. også punkt 6.6.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som kun betjener Kjellerseksjonene, herunder fasade- og vindusvask.
- Tiltak som er nødvendige som følge av offentlige pålegg og som knytter seg til virksomheten i Kjellerseksjonene, herunder sikkerhetstiltak, vaktsekskap, krav til universell utforming med mer.
- Kostnader til snøbrøyting og vedlikehold av egne tilleggsdeler.
- En årlig fast sum til Bolig til dekning av drift- og vedlikeholdskostnader knyttet til utomhusareal som Bolig har eksklusiv bruksrett til. Dette da Kjellerseksjonene har atkomst over dette arealet. Summen fastsettes etter Kjellerseksjonenes eierbrøk i forhold til Boligdelens eierbrøk.

Ovennevnte kostnader som knytter seg til Kjellerseksjonene, eller kostnader som har sin foranledning eller bakgrunn i driften/virksomheten i Kjellerseksjonene, betales fullt ut av av den enkelte Kjellerseksjon. Kostnader som er felles for Kjellerseksjonene fordeles mellom Kjellerseksjonene etter samme forhold som sameiebrøkene.

#### 6.5 *Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom alle seksjonene*

- Kostnader til forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader deles likt mellom seksjonseierne med mindre det dreier seg om en særskilt kostnad som kan henføres til en eller flere spesifikke seksjonseiere jfr. pkt. 6.2 - 6.4 over.

#### 6.6 *Målbart forbruk*

For forbruk, for eksempel av vann, fjernvarme og strøm, hvor det etableres målere betaler seksjonseierne for eget måleravlest forbruk.

#### 6.7 *Øvrige forhold – sameierbrøk*

Alle andre felleskostnader fordeles mellom alle eierseksjonene etter sameiebrøk.

Som eksempel på kostnader som fordeles etter sameiebrøk nevnes:

- Drift og vedlikehold av fellesarealer, felles funksjoner og felles tekniske anlegg mv som betjener samtlige seksjoner i Sameiet. Næring sørger i samarbeid med Styret for å kontrahere personell som ivaretar disse forholdene.
- Byggforsikring, likevel slik at Kjellerseksjonene, Næring og/eller Bolig må betale særskilte forsikringskostnader som er foranlediget av sin virksomhet.
- Kommunale avgifter, likevel slik at Kjellerseksjonene, Næring og/eller Bolig må betale særskilte kommunale avgifter som er direkte foranlediget av sin virksomhet og som ikke dekkes av punkt 6.1.
- Kostnader til felles belysning som ikke er dekket under punkt 6.2 - 6.4
- Honorar til tillitsvalgte/styremedlemmer i Sameiet.

### **7 ANSVARET UTAD**

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

### **8 LOVBESTEMT PANTERETT**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (legalpant) i eierseksjonen for krav mot seksjonseier som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

### **9 ÅRSMØTET**

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet.

#### 9.1 *Berammelse og innkalling*

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning

skal tilstiles alle seksjonseiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøte. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en seksjonseier ikke selv bruker eierseksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som seksjonseieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

## 9.2 *Deltakere*

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leietaker av seksjon har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av en boligeiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøte. Rådgiveren kan uttale seg hvis årsmøtet med vanlig flertall gir tillatelse.

## 9.3 *Ledelse og protokoll*

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede.

Protokollen leses ikke opp ved årsmøtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige seksjonseiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne på forretningsførerens kontor.

#### 9.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett etter sameiebrøk, med mindre annet er bestemt i disse vedtektene.

Ved avstemming i saker som bare angår Bolig, har bare Bolig stemmerett og hver boligseksjon har én stemme. Det samme gjelder for Kjellerseksjonene.

Ved avstemming i saker som bare gjelder Næring, har bare Næring stemmerett.

Dersom det er tvil om en sak bare angår Næring, Kjellerseksjonene eller bare Bolig avgjøres dette av styret i Sameiet.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Vedtak om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller Eiendommen som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, jf. bokstav e nedenfor, krever tilslutning fra Næring for å være gyldig.

Det kreves også tilslutning fra Næring for vedtak som berører Næring sin forretningsdrift – og vilkår, herunder parkeringsretningslinjer.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) omgjøring av fellesarealer til nye eierseksjoner eller utvidelse av eksisterende seksjoner,
- b) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

- d) samtykke til endring av formål for en eller flere eierseksjoner fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- e) tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene. Hvis slike bomiljøtiltak fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslattes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtektene,
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over eierseksjonen,  
Endring av punkt 4.3 om fordeling av fellesareal.
- Innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i punkt 6,

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

#### 9.5 *Ugildhet i årsmøter*

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

#### 9.6 *Saker som behandles i det ordinære årsmøtet*

Det ordinære årsmøtet skal

- 1) behandle styrets årsberetning,
- 2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- 3) fastsette budsjett for kommende år,
- 4) velge styreleder når lederen er på valg,
- 5) velge styremedlemmer som er på valg,

- 6) velge varamedlem til styret som er på valg,
- 7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
- 8) behandle forslag fra styret og
- 9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

Ved valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlem skal tjenestetiden for den enkelte fastsettes av årsmøtet, se punkt 10.2.

## **10 STYRET**

### *10.1 Styrets oppgaver og myndighet*

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i årsmøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

### *10.2 Valg av styre*

Styret skal bestå av 3 medlemmer og 2 (evt. 3) varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt blant disse. Det skal være 1 medlem fra Næring og 2 medlemmer fra Bolig/Kjellerseksjonene. Bolig og Næring skal velge ett varamedlem hver. Dersom Bolig kun har 1 styremedlem skal Bolig velge 2 varamedlemmer, slik at Bolig til sammen har 3 medlemmer som kan avgjøre saker som kun gjelder Bolig, jf. punkt 10.3.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Næring velger selv sitt medlem og varamedlem.

I forbindelse med valgene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år.

Styremedlemmene og varamedlemmet behøver ikke å være seksjonseiere eller å tilhøre noen seksjonseiers husstand/virksomhet.

### *10.3 Styremøter*

Styrelederen har ansvar for at styremøter holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styremøtet velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Det må være minst ett styremedlem fra hhv. Bolig og Næring tilstede, jf. punkt 10.2 første avsnitt.

Avstemmingen skal følge avstemmingsreglene i punkt 9.4 hvor styremedlemmer og varamedlem fra Bolig skal avgjøre saker som kun gjelder Bolig, og Næring saker som kun gjelder Næring. Saker som styret skal behandle og som kun gjelder Kjellerseksjonene oversendes til Kjellerseksjonene for avgjørelse.

Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlem).

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

### *10.4 Ugildhet ved vedtak i styret*

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

### *10.5 Representasjon*

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

## **11 MINDRETALLSVERN**

Årsmøtet, styret eller andre som etter eiersl. § 60 representerer Sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. Å begrense bruksrettigheten etter punkt 4.3 uten samtykke fra Bolig, Kjellerseksjonene eller Næring vil være i strid med mindretallsvernet.

## **12 FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER**

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

## **13 REGNSKAP OG REVISJON**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

## **14 MISLIGHOLD**

### *14.1 Pålegg om salg*

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge eierseksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

### *14.2 Krav om fravikelse (utkastelse)*

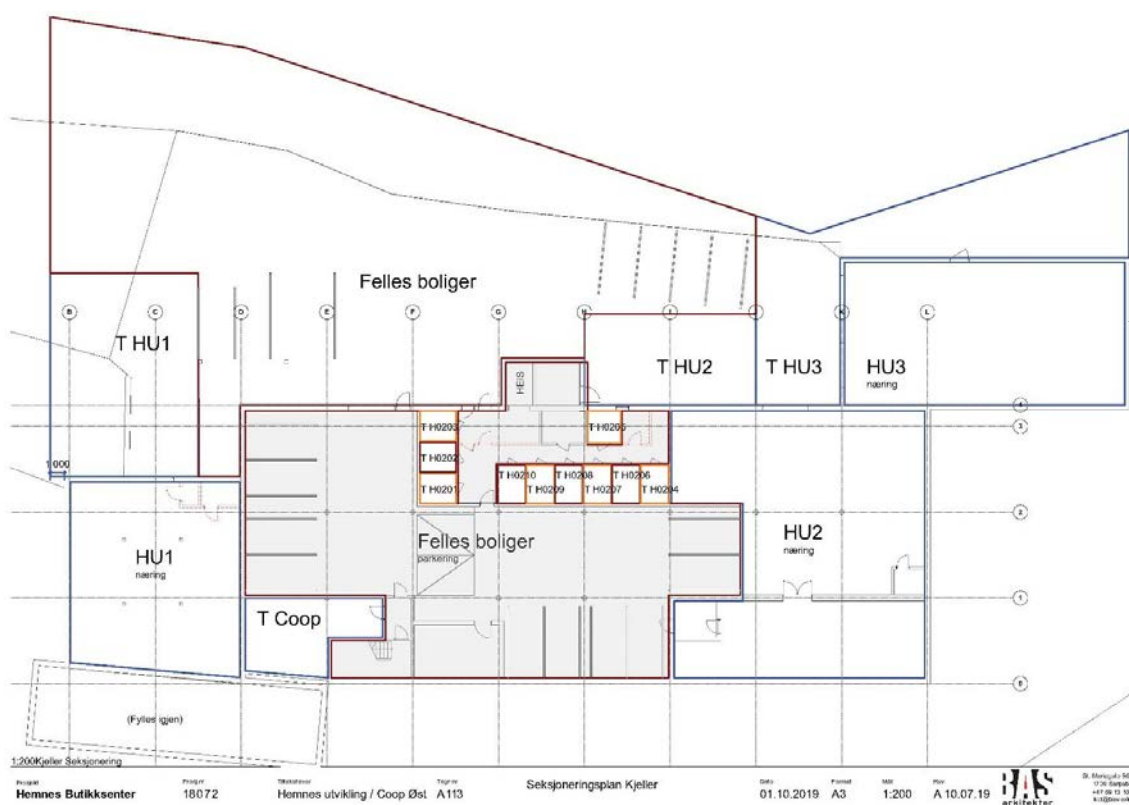
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).

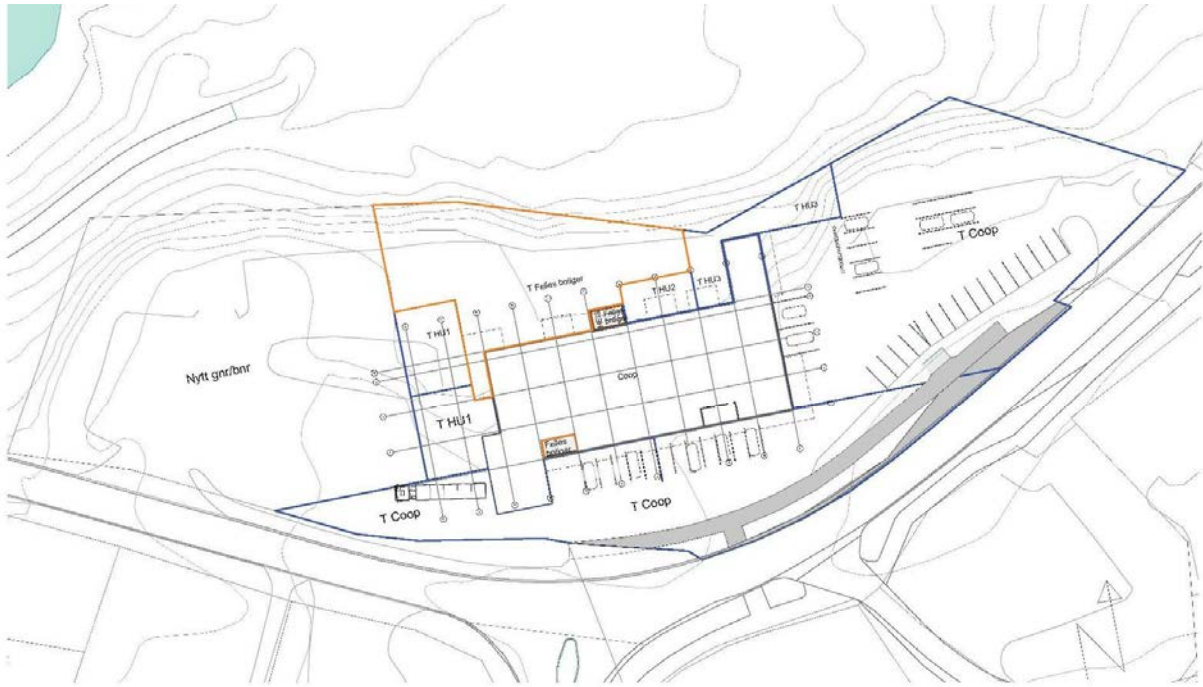
## 15 GENERELLE PLIKTER

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt husordensregler fastsatt av årsmøtet.

ooOoo

### Vedlegg 1

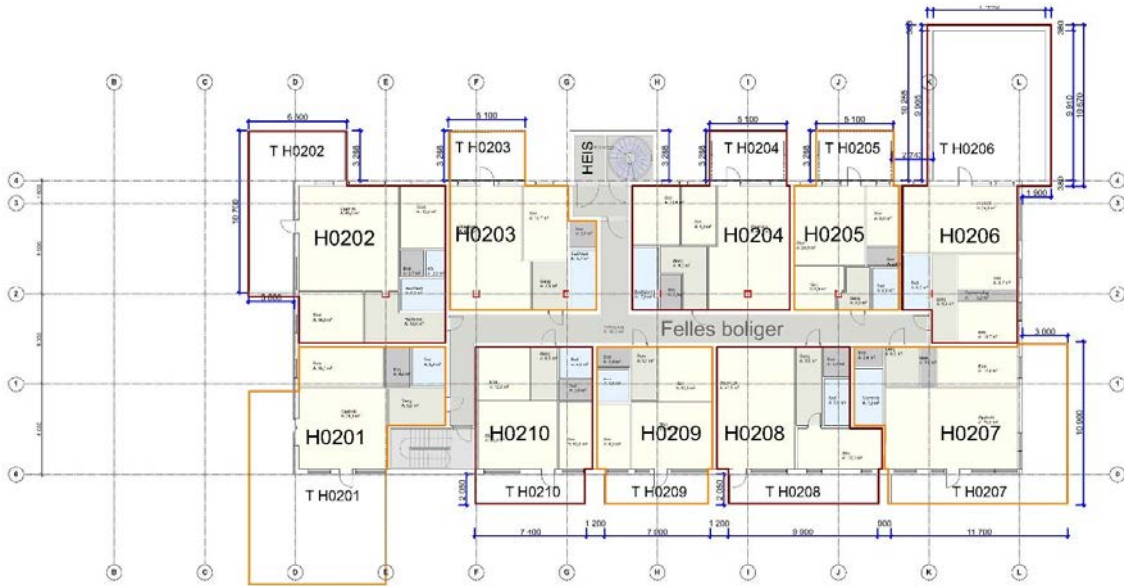




Prosjekt: **Hemnes Butikkenter**   
 Prosjekt: **18072**   
 Utvikler: **Hemnes utvikling / Coop Øst**   
 Type: **A112**   
 Seksjoneringsplan 1 ETG / UTEAREAL   
 Dato: **30.08.2019**   
 Formål: **A3**   
 Måst: **1:500**   
 Rev: **A 10.07.19**



18 Akersgate 50/56  
 1196 Sagbakke  
 +47 22 18 18 60  
 h.s@hns.no



1:200. Etasje Seksjonering

Prosjekt: **Hemnes Butikkenter**   
 Prosjekt: **18072**   
 Utvikler: **Hemnes utvikling / Coop Øst**   
 Type: **A111**   
 Seksjoneringsplan 2etg   
 Dato: **30.08.2019**   
 Formål: **A3**   
 Måst: **1:200**   
 Rev: **A 10.07.19**



18 Akersgate 50/56  
 1196 Sagbakke  
 +47 22 18 18 60  
 h.s@hns.no

Bas Arkitekter  
St. Mariegade 96-98  
1706 SARPSBORG

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):  
20/03552-9

Saksbehandler:  
Marianne Bekkerhus

Dato: 25.08.2020

## 120/46 Ferdigattest

Rammetillatelse ble gitt 13.08.2019.  
Igangsettingstillatelse ble gitt 19.11.2019.  
Endringstillatelse er gitt 24.08.2020.

**Gjelder:** Bruksendring av 2 etasje fra kontor til 10 stk. leiligheter og riving  
**Gnr/bnr:** 120/46  
**Byggested:** Hemnesveien 218 (leiligheter) og 220, 1970 Hemnes  
**Plangrunnlag:** Reguleringsplan-Hemnes sentrum

**Ansvarlig søker:** Bas Arkitekter  
**Tiltakshaver:** Hemnes Utvikling AS

Søknad om ferdigattest og gjennomføringsplan er mottatt 21.08.2020. Gjennom dette er det bekreftet ovenfor kommunen at tiltaket er gjennomført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Det kan allikevel gjennomføres tilsyn i tiltaket inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jfr. plan- og bygningsloven § 25-2 jfr. § 23-3 andre ledd.

Med vennlig hilsen

Kjetil Hauger  
leder

Marianne Bekkerhus  
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

Vedlegg:

Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

Liste over kopimottakere:  
HEMNES UTVIKLING AS, Sildreveien 21, 2007 KJELLER



# Nabolagsprofil

Hemnesveien 218 - Nabolaget Hemnes - vurdert av 18 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Hemnes Linje 479, 485	3 min 0.2 km
Slitu stasjon Linje R22	26 min 27.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 6 min

## Skoler

Bråte skole (1-10 kl.) 356 elever, 16 klasser	8 min 0.7 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	23 min 24.3 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	25 min 25.5 km

## Ladepunkt for el-bil

Bråte Skole, Hemnes	8 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

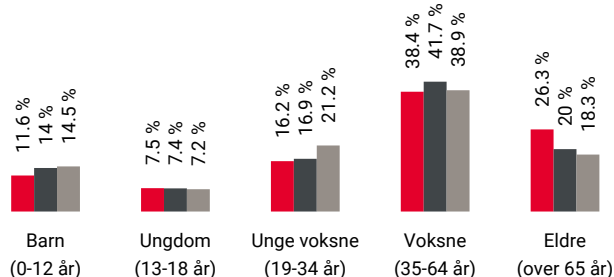
Bra 73/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Bråtebakken barnehage (1-5 år) 52 barn	11 min 1 km
Plommehagen barnehage (1-5 år) 33 barn	6 min 4.3 km

## Dagligvare

Coop Prix Hemnes PostNord	2 min 0.2 km
------------------------------	-----------------

## 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	8 min	0.7 km
	Bråte skole Ballspill, sandvolleyball	8 min	0.7 km
	Sporty Fitness	16 min	
	MOVA Bjørkelangen	24 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»

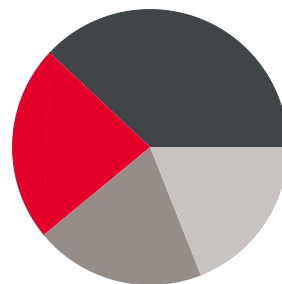
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Løken senter	11 min
	Løken apotek	11 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

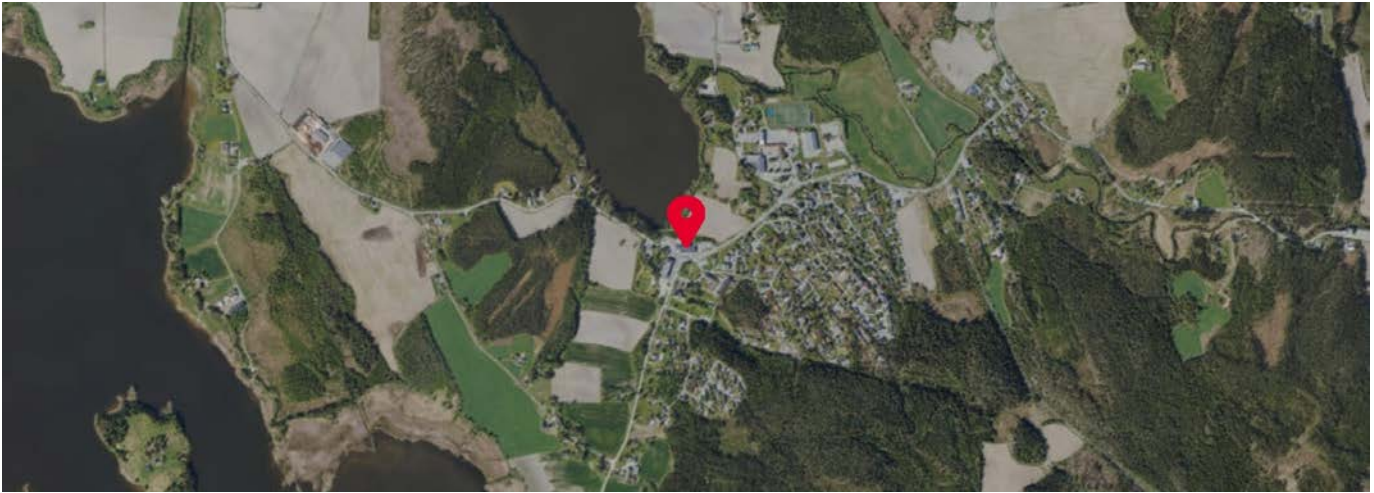
- Hemnes
- Aurskog-Høland kommune
- Norge


## Sivilstand

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



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



**Kenneth Sverre**  
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613  
[kenneth.sverre@aktiv.no](mailto:kenneth.sverre@aktiv.no)

**aktiv.**  
Tar deg videre

# Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

63 85 70 70 • [post@hsbank.no](mailto:post@hsbank.no) • [hsbank.no](http://hsbank.no)

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG  
SPAREBANK



# 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](http://www.aurskog-sparebank.no)

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- 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 kontraktssignering 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://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 <i>unntatt</i> enebolig	4,3 %	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 %	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 %	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 %	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Hemnesveien 218  
1970 HEMNES

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kenneth Sverre

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre