

aktiv.



Bråteveien 3B, 1970 HEMNES

Spennende eiendom med mye potensiale. Stor, solrik tomt - uthus m/løftebukk. Rett ved skole, barnehage og idrettsanlegg.



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Camilla Haugerudbråten

Mobil 930 22 875

E-post camilla@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

Bjørkeveien 18, 1940 Bjørkelangen. TLF. 63 85 40 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 950 000,-
Omkostn.: Kr 50 100,-
Total ink omk.: Kr 2 000 100,-
Selger: Jarle Moe

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1930
BRA-i/BRA Total 133/238 kvm
Tomtstr.: 1445.3 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 120, bnr. 236
Gnr. 120, bnr. 303
Oppdragsnr.: 1107250170

Spennende eiendom med mye potensiale.

Velkommen til Bråteveien 3 B – en innholdsrik og stor eiendom med stort potensial! I sentrale og særdeles barnevennlige omgivelser på Hemnes. I nabolaget er det både skole, barnehage, busstopp og idrettsanlegg, og det er kort vei til butikk, badeplass og turområder.

Høyt plassert på en solrik tomt på 1,6 mål ligger eneboligen som er over to plan, har en utebod på 13 kvm og et uthus på hele 92 kvm med løftebukk og lagringsloft samt innredet rom.

I eneboligen er noe oppussing allerede påbegynt, men en del gjenstår. Det er derfor behov for tid og kjærlighet for å få hele boligen til dagens standard. I første etasje er det stue, kjøkken, soverom og bad, og i andre etasje er det to soverom, en stue og et garderoberom. Det er ildsted i begge etasjer.

Det gjøres oppmerksom på at rommene og bygningsdelene omtales flere steder i salgsoppgaven. Vi gjør spesielt oppmerksom på evt. forutsetninger rundt rom og lovlig bruk av disse. For å få et helhetlig bilde av eiendommen anbefales det derfor at hele salgsoppgaven, tilstandsrapporten og selgers egenerklæring leses, samt at boligen besiktiges før et eventuelt bud inngis.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Megler	25
Tilstandsrapport	62
Egenerklæring	89
Kart fra Kulturminnedelplanen	94
Energiattest	95
Våre samarbeidspartnere	97
Nabolagsprofil	99
Budskjema	107

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 133 m²

BRA - e: 105 m²

BRA totalt: 238 m²

TBA: 8 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-i: 0 m² Det er 2 kjellerrom med adkomst via kjellerlem i gulv på kjøkkenet.

Kjellerrommene har lav takhøyde og ikke måleverdig bruksareal.

1. etasje:

BRA-i: 77 m² Entré/gang, kjøkken, stue m/trapp, stue/glassveranda, bad, soverom.

2. etasje:

BRA-i: 56 m² Trapperom, stue, kontor, 2 soverom, bod/alkove.

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

8 m² Terrasse/balkongareal.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-e: 92 m² Entré, 2 boder, garasje.

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-e: 13 m² Bod.

Ikke målbare arealer

Bolig: Det er 2 kjellerrom med adkomst via kjellerlem i gulv på kjøkkenet.

Kjellerrommene har lav takhøyde og ikke måleverdig bruksareal.

2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1687 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger barnevennlig og sentralt til, med umiddelbar nærhet til busstopp, idrettshall og skole, samt kort vei til barnehager, butikk og turområder. Tomten på hele 1687 kvm har to bruksnummer, og er opparbeidet med en stor, gruslagt gårdsplass, gressplen, prydbusker og høye, skjermende trær. Huset har opprinnelig en vakker fasade, og troner høyt og flott på en velstelt tomt med en solrik, pen hage over to nivåer.

Ved stuen er det en klassisk, nordvendt vinterhage, og ved inngangspartiet er det en lun, overbygd og sydvendt uteplass. Vinterhagen har vakre, originale vinduer som trenger litt kjærlighet, men disse gir huset den rette, klassiske karakteren. Uteplassen mot syd er inntrukket og usjenert, og er den perfekte plassen for utefrokost med familien. I tillegg til eneboligen har eiendommen en frittliggende utebod på ca. 13 kvm og et frittliggende uthus på ca. 92 kvm.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig og barnevennlig boligområde på Hemnes i Aurskog-Høland kommune, med kort avstand til skole, barnehage, bensinstasjon og daglige servicetilbud. Det er idrettsplass på Bråte med fotballbaner, sykkelbane, ballbinge og skøyteis på vinteren m.m. I tillegg er det lysløype og gode rekreasjonsmuligheter i nærliggende skog og mark.

Søndre-Høland Idretts og Ungdomslag har idrettshus med fritidsklubb og diverse aktiviteter, samt kunstgressbane med mange aldersbestemte lag. Det er ca. 3 minutter til Hemnessjøen som byr på gode bade- og fiskemuligheter. Av severdigheter og kulturelle tilbud kan Aurskog-Høland Bygdetun i sentrum av Hemnes anbefales.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Coop Prix. Det er også kort vei til Alti Bjørkelangen, et moderne kjøpesenter som byr på trivelige konsepter i en hyggelig atmosfære.

Med bil fra Hemnes tar det ca. 25 min til Bjørkelangen, 40 min til Lillestrøm, 55 min til Oslo S og 60 min til Oslo Lufthavn.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Nærområdet består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det kort avstand til Bråte barne- og ungdomsskole. Det finnes videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Nærmeste barnehage er Bråtebakke Barnehage.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Bråte som ligger like ved boligen.

Bygningssakkyndig

Larsen Petter Havnen AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter: Det er byggegrunn av fjell. Det er fjell i dagen på tomten og synlig fjell i krypkjelleren. Bygningen har grunnmur av betong/sparesteinsmur.

Takkonstruksjon/taktekking: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Undertak av trebord/spaltebord og vindsperredek. Taktekkingen er av betongtakstein.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Etasjeskiller: Etasjeskiller/gulv i 1. og 2. etasje er av trebjelkelag. Det er 2 kjellerrom under del av bygningen. Gulvet er av betong og veggene har betong/mur. Deler av bygningen har krypkjeller/blindkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Tilbygd del har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv (under entre/gang og baderom).

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport på eiendommen utført av en sertifisert takstingeniør. Rapporten følger vedlagt salgsoppgaven.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige tiltak:

Utvendig > Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er avvik: Det mangler snøfangere på taket og det er fare for snøras. Iht. krav på tidspunkt for omlegging av taket var det krav til snøfangere på hele taket. Det mangler beslag, takrenner og nedløp stedvis. Luftetett er dårlig tilpasset taksteinen (uttett rundt).

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Undertak av trebord/spaltebord og vindsperredek. Det er loft over tilbygd del uten tilgang og dette loftet ble ikke besikttet.

Vurdering av avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Det er råteskader på vindskier, blindsperrer, utstikkende bærebjelker mm. Det er gjenstående arbeider.

Utvendig > Vinduer: Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist vinduer med fukt-/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Det mangler beslag vannbrettene på vinduene (normal byggeskikk på byggetidspunktet).

Utvendig > Takoverbygd terrasse: Takoverbygd terrasse i trekonstruksjon. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Innvendig > Overflater: Gulv: Heltregulv, laminat og gulvbelegg. Vegger: Trepanel, tapet, malte slette flater/plater og panelplater. Himling: Trepanel og malte slette flater/plater. Vurdering av avvik: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Gulv og overflater har et generelt moderniseringsbehov for å møte dagens krav til standard. Det er stedvis gjenstående innredningsarbeider.

Innvendig > Kryp kjeller - 2: Tilbygd del har kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv (under entre/gang og badrom).

Vurdering av avvik: Det er påvist synlig vann i kryp kjeller eller synlige tegn på innsig av vann i kryp kjeller. Det er fuktskade i gulvkonstruksjonen. Det er synlig vann på fjellet (Vann følger fjellet inn i kjeller/konstruksjonen).

Tekniske installasjoner > Varmesentral: Det er installert luft til luft varmepumpe i 1. etasje.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Varmepumpen er defekt.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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. Elektrisk anlegg av eldre dato. Det er nyere strøminntak. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utført arbeid eller på kontroll av anlegget.

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

Spørsmål til eier:

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

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei.

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

Generelt om anlegget:

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

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

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? Nei.

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja. Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet elkontroll i boligen.

Kostnadsestimat er vurdert for kontroll av anlegget og for mindre utbedringer. Dersom anlegget skal fornyes må det forventes en vesentlig høyere kostnad.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning. Slukkeapparater. Det mangler røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei.
2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Nei.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Ja.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Generell: Bad/wc består av: Gulvmont. wc. Servant. Veggskap. Gulv: Vinylbelegg og gulvbord. Vegger: Vinyltapet. Oppvarming: Elektrisk panelovn. Ventilasjon: Naturlig avtrekk via himlingsventil. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet er av eldre dato og har slitasje og skader.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Vurdering av avvik: Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader. Det er fuktskade i gulvet.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak: Utvendig > Takteking: Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taktekingen er av betongtakstein. Taktekingen er fra 2024 iht. eier, men det ble da benyttet brukt/eldre takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Vurdering av avvik: Det er avvik: Taktekingen er gjort av eier selv (ufaglært). Det er gjenstående arbeider på taket med bla. vindskier, beslag mm. Taksteinen er ikke lagt rett og det er avvik på skjøter/alle skjøtene ligger ikke likt.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående treborkkledning.

Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i borkkledningen. Det er værslitt/ oppsprukket trevirke/trepaneler. Kledningen har generelt stor slitasje.

Utvendig > Dører: Entredør i edeltre utførelse med glassfelt.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er avvik: Døren har utvendig slitasje. Døren subber i karmen. Døren mangler terskelbeslag (er utett i bunn) og kan føre til lekkasjer/skader i gulv mv.

Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje: Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i kontor/stue og 1 soverom.

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

Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje: Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue, vinterhage/stue og kjøkken.

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

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe. Tilkoblet peisovn i 1. etasje og vedovn i 2. etasje. Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet. For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

Vurdering av avvik: Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng: Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Det er 2 kjellerrom under del av bygningen. Gulvet er av betong og veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Med

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

Innvendig > Krypkjeller: Deler av bygningen har krypkjeller/blindkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ingen tilgang for inspeksjon.

Vurdering av avvik: Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er ikke tilfredsstillende ventileringsavvik i krypkjeller.

Innvendig > Innvendige trapper: 90 graders malt tretrapp.

Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er liten frihøyde i trappeløp. Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Innvendig > Innvendige dører: Trefyllingsdører. 1 finert dør til badrom.

Vurdering av avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Alder er ikke kjent, men de vurderes til å være over 25 år.

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast. Alder er ikke kjent, men de vurderes til å være over 25 år.

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er plassert i kjeller og har produksjonsår 2022.

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er ikke sluk i kjelleren. Ved lekkasje på varmtvannstanken eller røranlegget vil det bli vann på gulvet i kjelleren. Iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Drenering fra byggeåret. Ukjent type/funksjonalitet.

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur av betong/sparesteinsmur. Stue/glassveranda har punktfundamentering med søyler av betong. Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er sprekker og skjevheter i punktfundamentering/søyler. Det er stedvis riss og avskaling på grunnmuren.

Tomteforhold > Terrengforhold: Tomten er skrånende ned mot nord hovedsaklig. Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er fall/flatt mot deler av boligen.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL) Fra ca. 1960 tallet iht. eier. Deler av utvendige vann- og avløpsledninger er fra 2019 (da naboeiendommen ble utbygd). Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med 1-speils fronter og slette malte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilator med avtrekk. Integrert platetopp, stekeovn og mikroovn. Innredningen er hovedsaklig fra 2017 iht. eier.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Innredningen har enkel standard med slitasje og slitasjemerker. Ufagmessig montering/installasjon. Det mangler sokler og det mangler bein stedvis. Kjøleskapet er defekt.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Bryterpanelet på ventilatoren er løst/ødelagt.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Ingen anmerkninger.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad IU – ikke undersøkt:

Ingen anmerkninger.

Lovlighet - bolig: Det foreligger ikke tegninger. Kommentar: Det foreligger normalt ikke tegninger av eldre bygninger i kommunens arkiver.

Krav for rom til varig opphold: Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja. Kommentar: Vinduene i 2. etasje er for smale for rømningsvei da åpningsbredden er kun ca. 45cm.

Lovlighet - garasje og bod : Det foreligger ikke tegninger. Kommentar: Bygningene er ikke byggetil/godkjent slik den fremstår i dag.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befæringsdato 08.09.25 av Petter Larsen. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Diverse:

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert tilbake i 2006, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste tilsyn er meldt å være i mars 2026.

Iht. informasjon mottatt fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen (NRBR) ble det ved feiing i mai 2024 meldt om følgende avvik:

Det mangler trinn på taket, huseier holder på å legge nytt tak og skorsteinen er ikke feiet. Eier ble informert om hvordan adkomsten på taket skal være. Eier tar kontakt når nytt tak og trinn er montert/montert taksikring på tak. Huseier bytter tak og skal monteres snart.

Etter tilsyn i februar 2025 ble det meldt om følgende avvik:

Avvik 1: Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget fungerer som forutsatt. Hjemmer: forskrift om brannforebygging §6. Kommentar: Beskyttelsesplatene i ildstedet er defekt. Dette medfører at ovnens ytterflate kan overstige godkjent normaltemperatur.

NRBR opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men dette er ikke verifisert på nytt tilsyn av NRBR.

For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskrivelse: Gammelt bad(revet ned). Må skifte gulv, Lage Bad.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Rør på kjøkken. Varmt / Kalt under Benk.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Beskrivelse: Litt i kjeller under Entre og bad som må pusses opp. Vannet kommer av tilsig etter arbeid på nabo tomt. Lite nå.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Beskrivelse: Terrasse må byttes(Gulvet) En tak ventil på bad. Noe etter tetting med blekk på Uthus.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja. Beskrivelse: Må bytte ildstein i peis.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Beskrivelse: Gammelt hus med noe urette gulv i 2.etg.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse: Hadde 4 mus ca 2022. Det var alt fra 2008 til 2025.

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

Beskrivelse: Byttet ut korte strekk i boligen av gamle ledninger og kontakter. Ikke mange.

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

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)? Ja. Beskrivelse: Byttet tak selv med god inn formasjon av faget å mulighetene for å oppgradere gammelt hus.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Uthus/garasje er oppgradert.

20. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen? Ja. Beskrivelse: Uthus/garasje. Garsje utvidet med ca 15m2 og hevet taket til hva det har på 1960. Ok for naboer. Men ikke skrevet.

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Ja. Beskrivelse: Tinglyst veirett.

Tilleggscommentar fra selger: Kulturminne merket bolig med behov for oppgradering og ferdig stillelse av påbegynte arbeider. Kulturminne merket tilhørende trapp i terreng og trær. 3 stk. Uthus/garasje er ikke merket etter hva jeg vet.

Innhold

Kort fortalt

- Enebolig med stort potensial!
- Renoveringsobjekt
- Stor, solrik og koselig hage
- Sentral tomt på hele 1687 kvm
- Uthus på 92 kvm med løftebukk
- Uthus på 13 kvm med lagringsplass
- Nordvendt vinterhage v/stuen
- Overbygd uteplass v/inngangen
- Påbegynt riving inne i eneboligen
- Kjøkken er dels oppgradert i 2017
- Det er ildsted i begge etasjer
- Montert varmepumpe i 1. etasje
- Bereder fra 2022 på ca. 200 liter

Planløsning

1. etasje: Entré/gang, bad/wc, soverom, kjøkken, stue og vinterhage.
 2. etasje: Trapperom, garderobe, 2 soverom og stue.
- Annet: Utebod på ca. 13 kvm og uthus på ca. 92 kvm.

Uthus

På eiendommen er det et frittliggende uthus på ca. 92 kvm. Det er påbegynt renovering av bygget, og mye gjenstår, men dette kan bli en drøm for familiens hobby-mekaniker. Her er det montert løftebukk for bil, og det er lagringsmuligheter på loft. Det store bygget byr for øvrig på mange spennende bruksmuligheter, og lagringsplassen er enorm.

Enebolig

Eneboligen fremstår med renoveringsbehov for å oppnå dagens krav til standard, men her er potensialet stort, og alt ligger til rette for å skape et hyggelig hjem i barnevennlige omgivelser. Huset har opprinnelig en vakker fasade, og troner høyt og flott på en stor tomt med en solrik, pen hage. Ved stuen er det en klassisk, nordvendt vinterhage, og ved inngangspartiet er det en lun, overbygd og sydvendt uteplass.

Eneboligen strekker seg over to etasjer, og i første etasje er det en entré, et bad/wc, kjøkken, soverom og stue. En del riving er allerede påstartet, og på badet er gulvbelegg fjernet. Badet er utstyrt med toalett, servant, speil og god belysning, og rommet varmes opp elektrisk med panelovn.

Kjøkkenet ble dels oppgradert med ny innredning i 2017. Innredningen har hvite, profilerte fronter og heltrebenkeplate med nedfelt kum i stål. Det er god skap- og benkeplass, og kjøkkenet er utstyrt med integrert mikrobølgeovn, stekeovn og koketopp, samt ventilator, benkestikk og benkebelysning.

Stuen er langstrakt og luftig, og dagslyset strømmer inn via store sprossevinduer i tre himmelretninger. Det er god møbleringsfrihet, og stuen har både luft-til-luft varmepumpe og en peisovn i støpejern. Fra stuen går det trapp opp til andre etasje hvor vi finner to soverom, en stue og en garderobe. I stuen i andre etasje er det en vedovn i støpejern, i garderoberommet er det montert en eldre utslagsvask.

Innbo og løsøre

Det er naturlig ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk fra kokesonen på kjøkkenet. Sikringsskapet har skrusikringer, og boligens varmtvannsbereder fra 2022 rommer ca. 200 liter.

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.

Parkering

Det er parkering på en stor, gruslagt gårdsplass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

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

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Eneboligen er elektrisk oppvarmet med panelovner i enkelte rom. Dette suppleres med vedfyring i stuen og på et av rommene i andre etasje. Varmepumpe i stuen er deffekt.

Energikarakter og farge

G - Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Kommunale avgifter for 2025

Kr 19 004. Beløpet for komm. avgifter er en prognose for inneværende år, mottatt fra kommunen. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt for 2024

Kr 2 934

Info formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:

Formuesverdi primærbolig 2024: kr. 731 190.

Formuesverdi sekundærbolig 2024: kr. 2 924 761.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 120, bruksnummer 236 i Aurskog-Høland kommune. Gårdsnummer 120, bruksnummer 303 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/120/236:

19.07.1994 - Dokumentnr: 5080 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:120 Bnr:236

Overført fra: Knr:3226 Gnr:120 Bnr:115 Snr:1 m.fl.

Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.1994 - Dokumentnr: 4439 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:120 Bnr:115

01.01.2020 - Dokumentnr: 1452185 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:120 Bnr:236

01.01.2024 - Dokumentnr: 132142 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:120 Bnr:236

19.07.1994 - Dokumentnr: 5080 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:120 Bnr:115 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:120 Bnr:115 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:120 Bnr:298 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:120 Bnr:298 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:120 Bnr:303

Gjelder denne registerenheten med flere

3226/120/303:

19.07.1994 - Dokumentnr: 5080 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:120 Bnr:236

Overført fra: Knr:3226 Gnr:120 Bnr:115 Snr:1 m.fl.

Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.2002 - Dokumentnr: 2693 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:120 Bnr:119

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:3226 Gnr:120 Bnr:115 Snr:1 m.fl.

Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2013 - Dokumentnr: 887341 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Aurskog-Høland Kommune
Org.nr: 948 164 256
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3226 Gnr:120 Bnr:115 Snr:2 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.2020 - Dokumentnr: 3393925 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3226 Gnr:120 Bnr:115

01.01.2024 - Dokumentnr: 133201 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:120 Bnr:303

12.09.2025 - Dokumentnr: 1082528 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:120 Bnr:115 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:120 Bnr:115 Snr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Etter søk i kommunens tilgjengelige arkiver har de ikke funnet at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningen.

Det forekommer ofte at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg. Det kan være ulike årsaker til dette, som det i ettertid er vanskelig å gi noe konkret svar på. Ved endringen av plan- og bygningsloven, pbl. 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Se pbl. § 21-10, femte ledd. Dette betyr med andre ord at det ikke vil være mulig å få ordnet med ferdig attest for slike bygninger i ettertid.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

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

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Offentlig tilknytning via privat stikkvei. Det må påregnes kostnader for veivedlikehold, snømåking mm.

Tilknytning vann: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Gnr. 120 bnr. 236 har bruksrett til adkomstvei over gnr. 120 bnr. 115 i Aurskog-Høland kommune og frem til offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner / Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Det gjøres oppmerksom på at Bråteveien 3 B er SEFRAK-registrert med kategori 2 under delområde 43 punkt 28. Se vedlagt kart i salgsoppgaven. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

For mer informasjon se <https://ahk.no/innhold/kultur-idrett-fritid/kulturminner-og-historie/kulturminneplaner/>

under delområde 43.

Iht. opplysninger mottatt fra kommunen ligger deler av tomta innenfor henssynssone for støy i kommuneplanen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

48 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

50 100 (Omkostninger totalt)

66 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

68 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 000 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 016 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 018 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 23 500,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 39 000,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

07.10.2025



Drømmer om fremtiden?

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

Ta kontakt med oss for en uforpliktende boligprat!

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



Aktiv Eiendom v/Camilla Haugerudbråten har gleden av å presentere Bråteveien 3 B.



En spennende eiendom med stort potensiale - bestående av en bolig over to plan, et stort uthus på hele 92 kvm med løftebukk og en utebod på 13 kvm.



Eiendommen ligger sentralt til med kort vei til skole, barnehage, idrettsplass og butikk.



Ved inngangspartiet er det en lun, overbygd og sydvendt uteplass.



Her er det plass til utegruppe og grill.

1. etasje



Entréen er av god størrelse med plass til oppbevaringsmøblement, knaggrekker og hyller.



Boligen har behov for renovering for å møte dagens standard.



Deler av kjøkkenet ble oppgradert i 2017.



Det er godt med skap, skuffer og oppbevaringsplass på kjøkkenet. Hvittevarer som mikrobølgeovn, stekeovn og koketopp er integrerte - i tillegg er det opplegg for oppvaskmaskin.

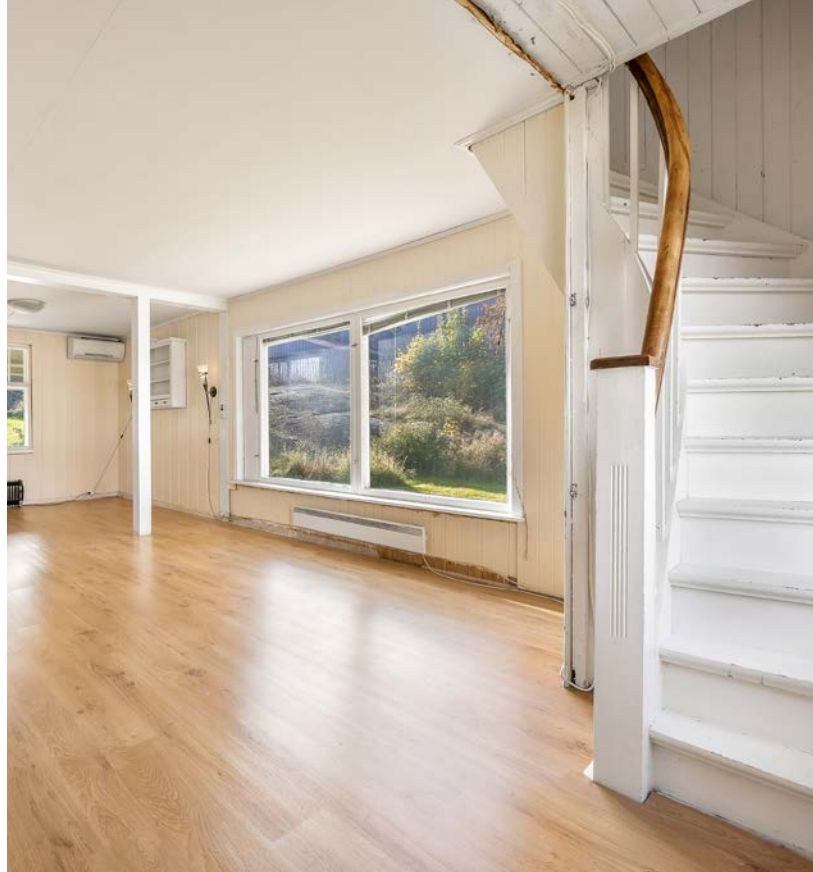


Tilliggende kjøkkenet er dette rommet, godt egnet for spisebordsmøblement.





Peisovn i støpejern i stuen er du sikret en behagelig innnetemperatur. Varmepumpe er deffekt.



Fra stuen går det trapp opp til andre etasje.



Hovedstuen er langstrakt og luftig.



Ved stuen ligger en klassisk, nordvendt vinterhage - her er mulighetene mange for møblering og bruk.



Badet er utstyrt med toalett, servant og speil. Rommet varmes opp elektrisk.



Badet er klar for renovering, men størrelsen på rommet tilsier at det er plass til både dusj og vaskemaskin her.

2. etasje



I andre etasje er det trapperom, stue, 2 soverom og garderobe.



Stuen i andre etasje er av god størrelse.



En vedovn i støpejern gir ekstra varme.





Soverom 1.



Soverommene har fin plass til senger og tilhørende møblement.



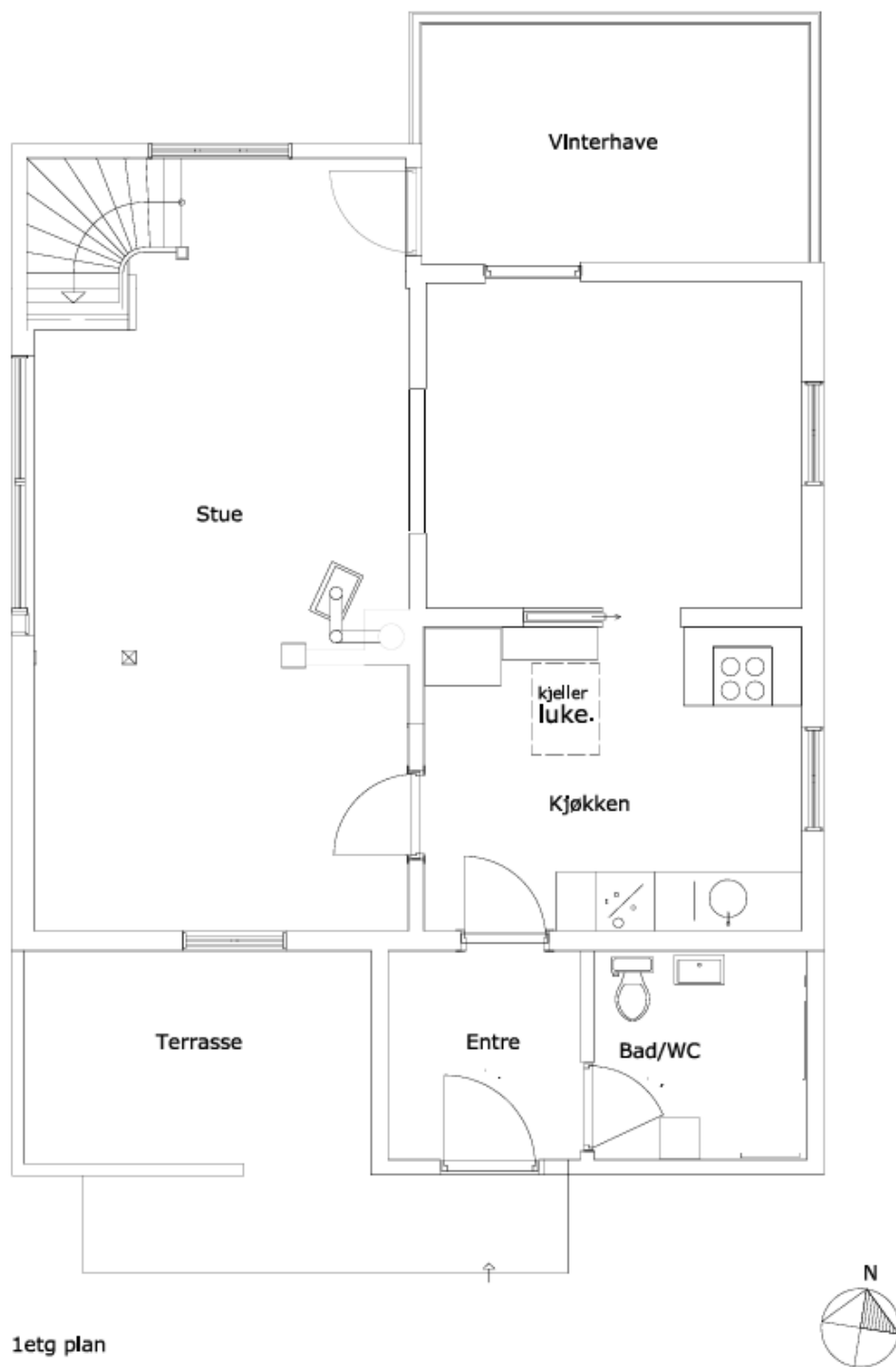
I garderobrommet er det montert en eldre utslagsvask.



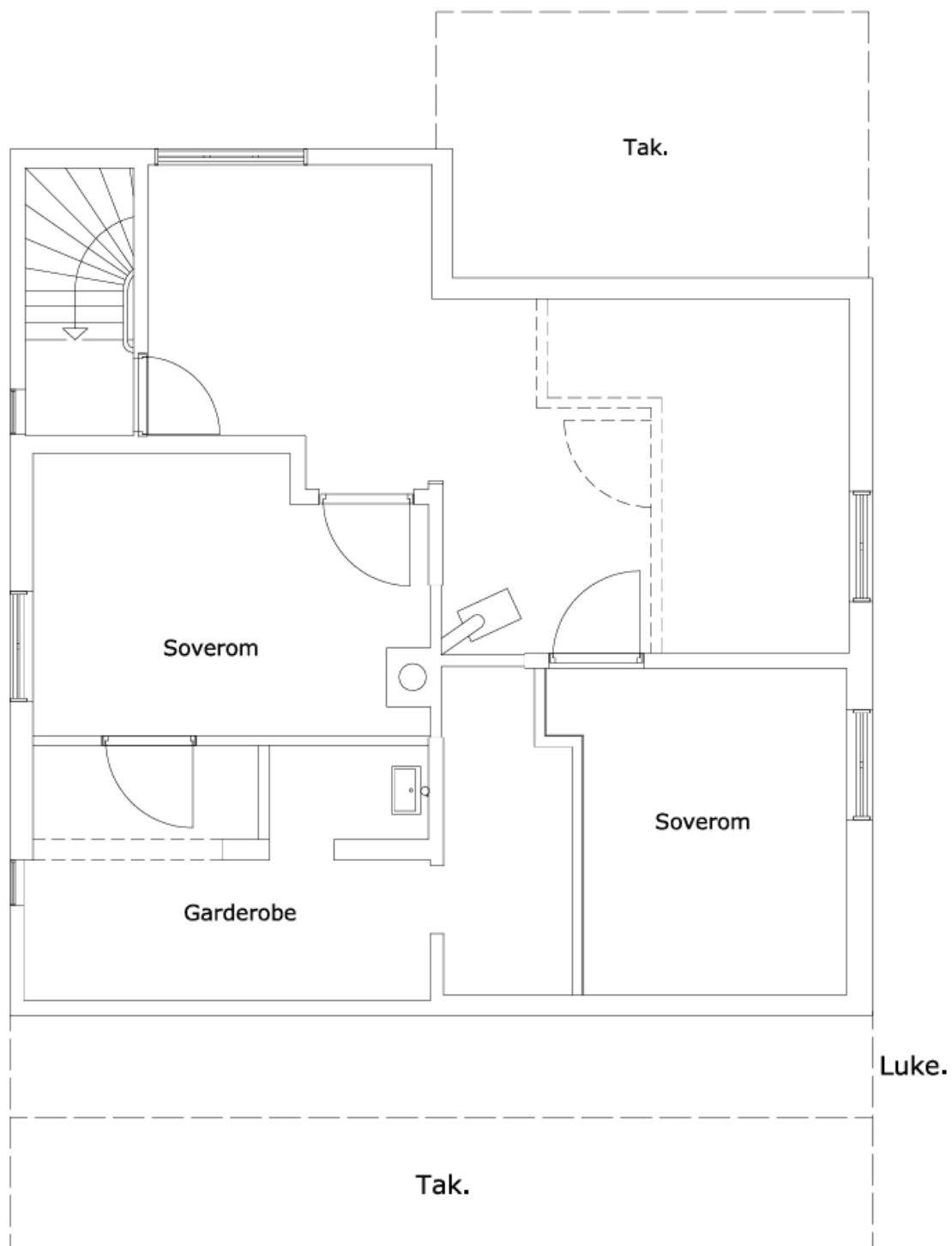
Alkove/bod.



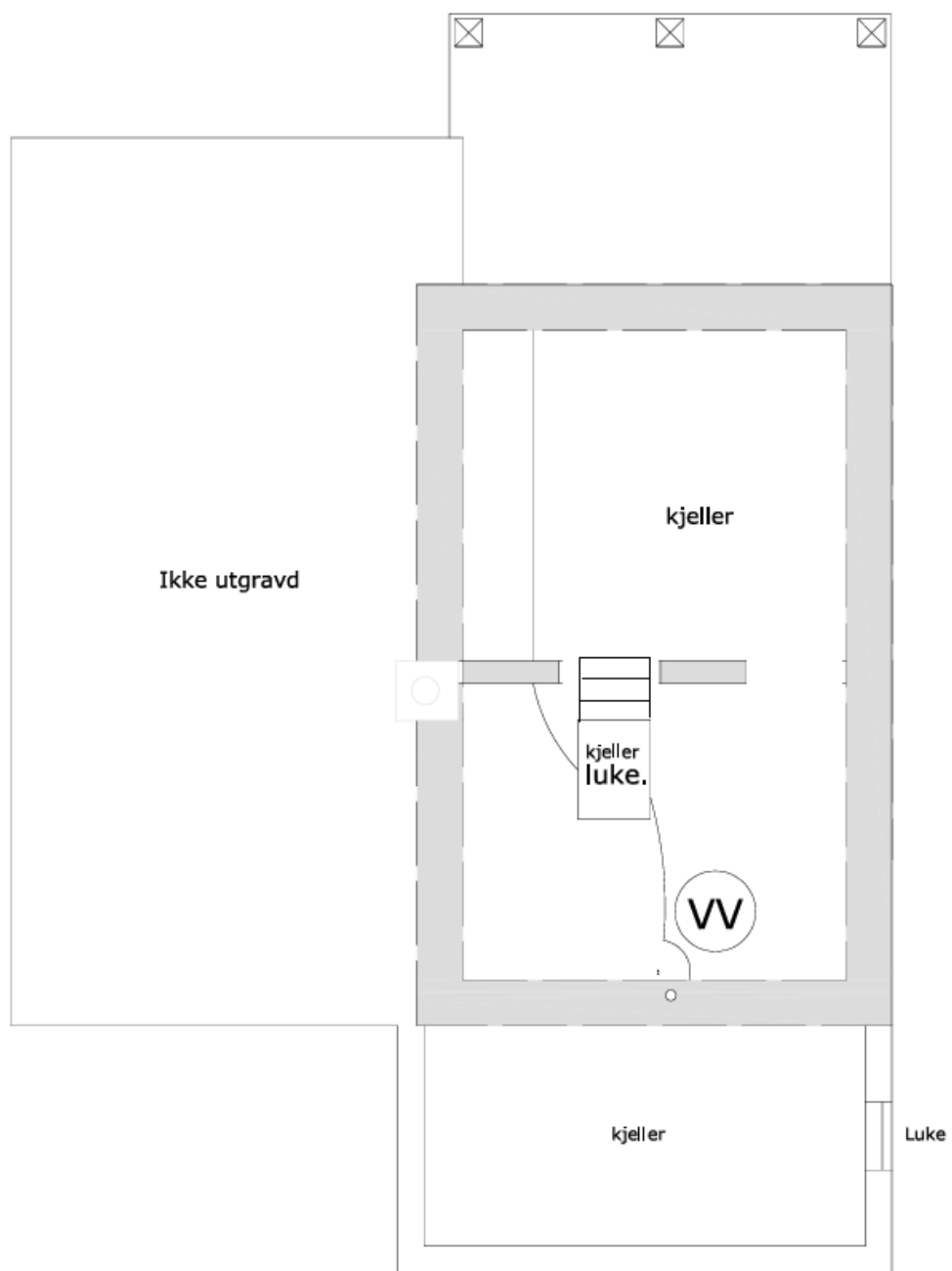
Soverom 2



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



K. etg plan



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Uthusene





Fra boligen er det kort vei ut til det innholdsrike og store uthuset.



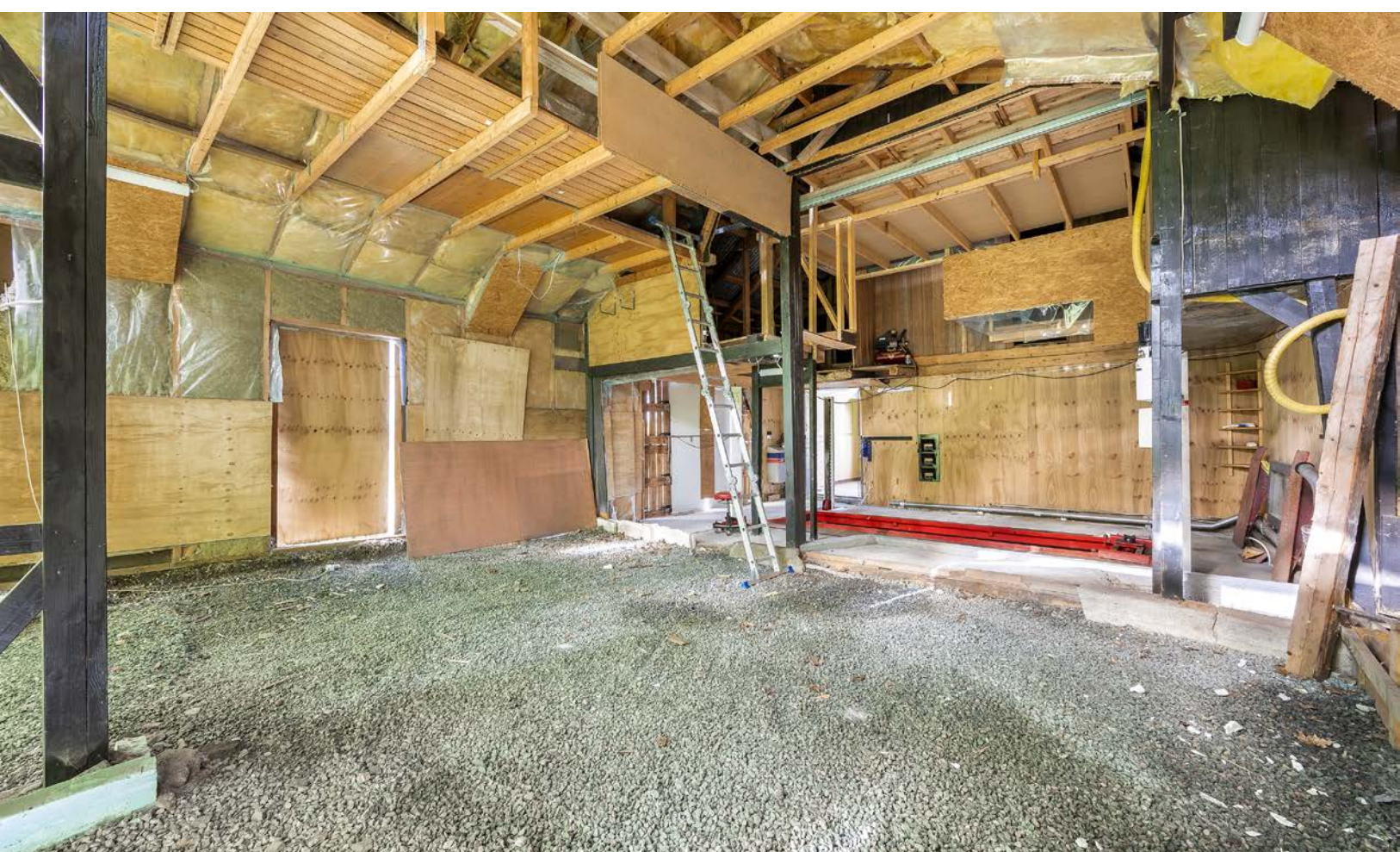
Det er påbegynt renovering av bygget.



Det store bygget byr på mange spennende bruksmuligheter.

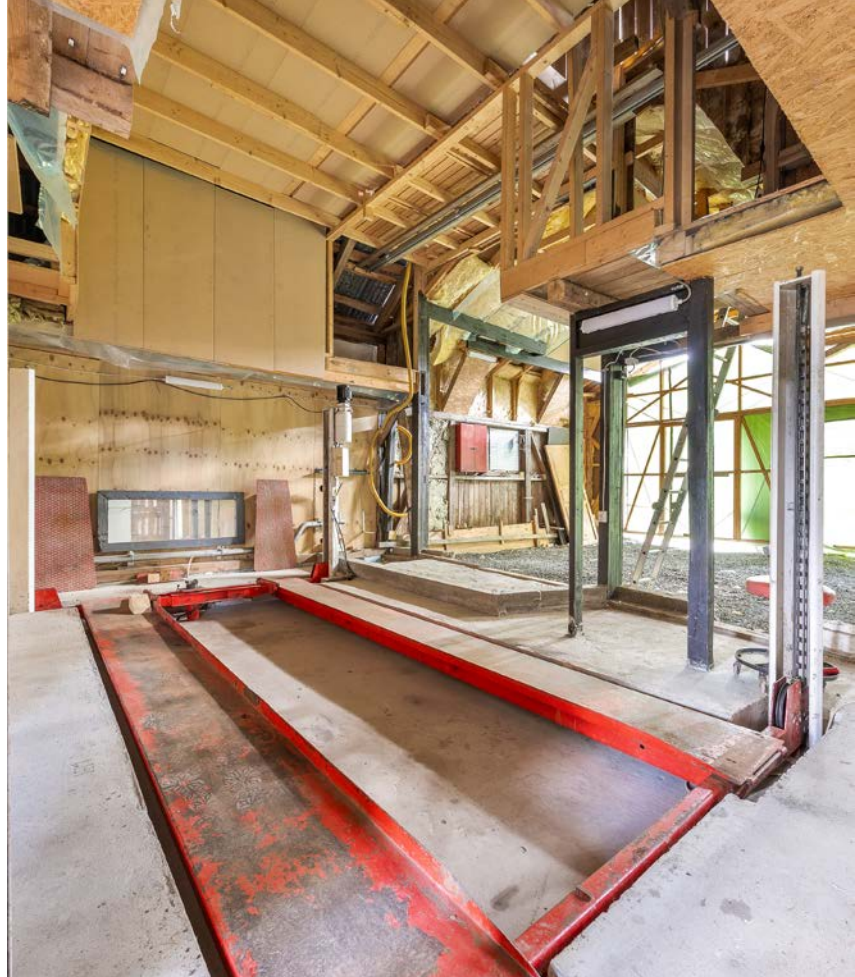






Her er det montert en løftebukk for bil.

Kanskje du går med en
hobbymekanikerdrom - da kan dette være
det du har ventet på.





Uthuset byr på stort potensiale hva lagring og bruksmuligheter angår - her fra 2. etasje i uthuset.

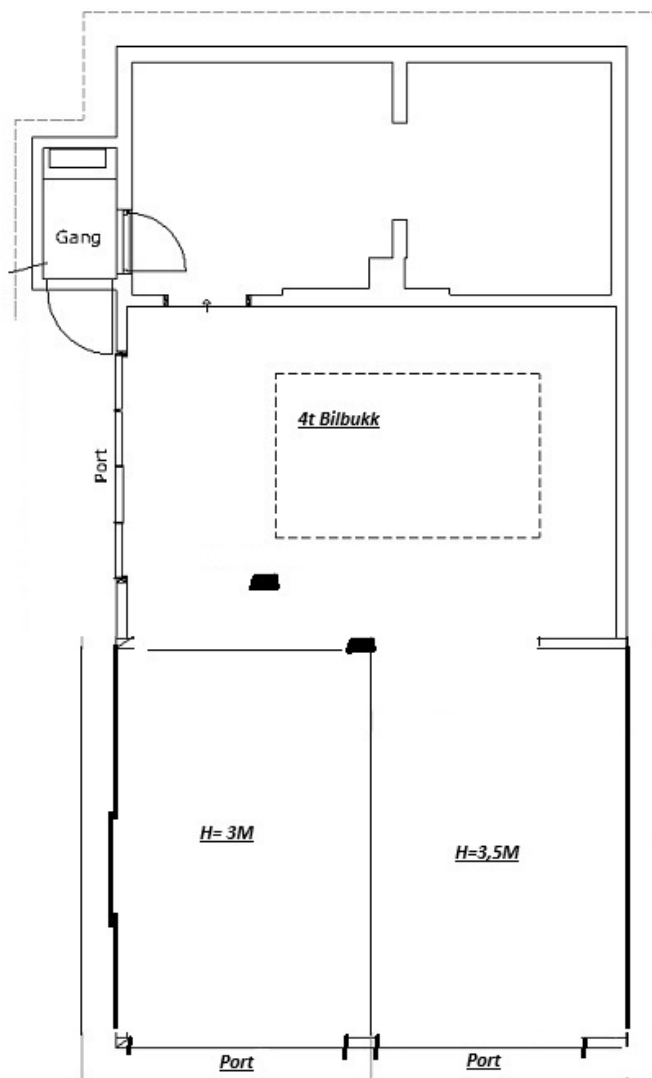


På eiendommen er også dette uthuset på 13 kvm.



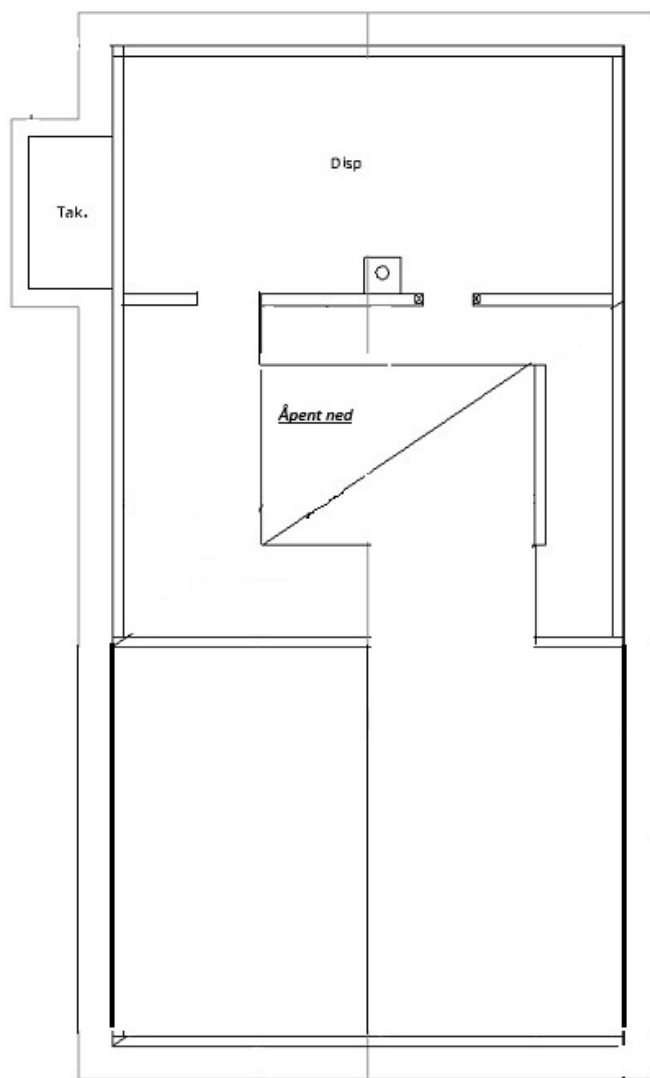
Her er det rikelig med lagringsplass for f.eks. ved.

Uthus 1etg plan



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Uhus 2etg plan



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Eiendommen



Omgivelsene er landlige og barnevennlige.



Tomten er opparbeidet med plenarealer, prydbusker, høyreiste trær og gruslagt gårdsplass. Deler av tomten har stedlig vegetasjon og fjell i dagen.



De originale vinduene i vinterhagen gir huset den rette, klassiske karakteren.



Huset har en opprinnelig en vakker fasade - der det troner høyt og flott på tomten som går over to nivåer.



Tomten er på over 1,6 mål og består av to bruksnummer. Det er rikelig med boltreplass for små og store på eiendommen.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Bråteveien 3 B, 1970 HEMNES



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 120,120, bnr. 236,303, snr. 0,0

Markedsverdi

1 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 238 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 08.09.2025

Rapportdato: 11.09.2025

Oppdragsnr.: 10816-25109

Referansenummer: AR1356

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig, uthus og bod.

Eneboligen ble oppført i ca. 1930 og ble tilbygd i 1. etasje i ca. 1960 iht. eier.

Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Eneboligen og hagen med trapp er registrert som kulturminne med vernekategori 3 i kommunedelplanen for kulturminner og kulturmiljøer.

Uthuset ble oppført i ca. 1930 og er ombygd/tilbygd av nåværende eier i senere tid.

Uthusets utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Boden har ukjent byggeår og er nylig flyttet til eiendommen. Bodens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1930

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft.

Undertak av trebord/spaltebord og vindspærreduk.

Taktekkingen er av betongtakstein.

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Entredør i edeltre utførelse med glassfelt.

Takoverbygd terrasse i trekonstruksjon. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Heltregulv, laminat og gulvbelegg.

Vegger: Trepanel, tapet, malte slette flater/plater og panelplater.

Himling: Trepanel og malte slette flater/plater.

Etasjeskiller/gulv i 1. og 2. etasje er av trebjelkelag.

Det er 2 kjellerrom under del av bygningen. Gulvet er av betong og veggene har betong/mur.

Deler av bygningen har krypkjeller/blindkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Tilbygd del har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv (under entre/gang og baderom).

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

Trapp: 90 graders malt tretrapp.

Innerdører: Trefyllingsdører. 1 finert dør til baderom.

Oppvarming: Vedfyring med peisovn i 1. etasje og vedovn i 2. etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc består av: Gulvmont. wc. Servant. Veggskap.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med 1-speils fronter og slette malte fronter.

Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Integrert platetopp, stekeovn og mikroovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er avtrekk via ventilator på kjøkkenet.

Det er installert luft til luft varmepumpe i 1. etasje (varmepumpen er defekt).

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i kjeller.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell. Det er fjell i dagen på tomten og synlig fjell i krypkjelleren.

Drenering fra byggeåret med ukjent type/funksjonalitet.

Bygningen har grunnmur av betong/sparesteinsmur.

Stue/glassveranda har punktfundamentering med søyler av betong.

Tomten er skrånende ned mot nord hovedsaklig.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	238 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	133 m ²
Totalpris	1 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger normalt ikke tegninger av eldre bygninger i kommunens arkiver.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Bygningen er ikke byggemeldt/godkjent slik den fremstår i dag.

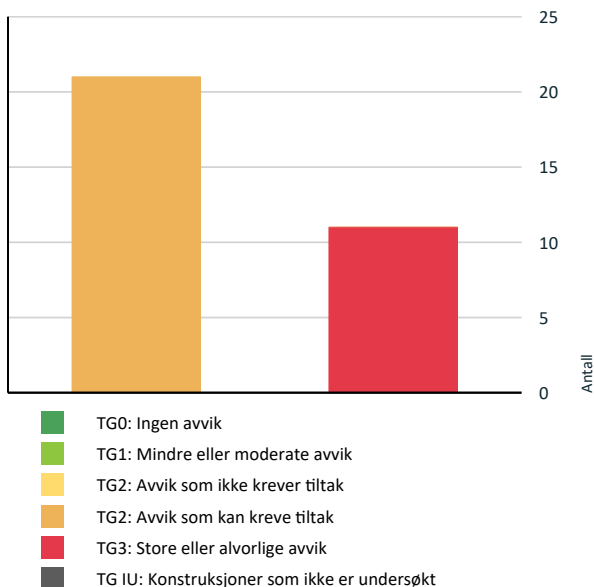
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Bygningen er ikke byggemeldt/godkjent.

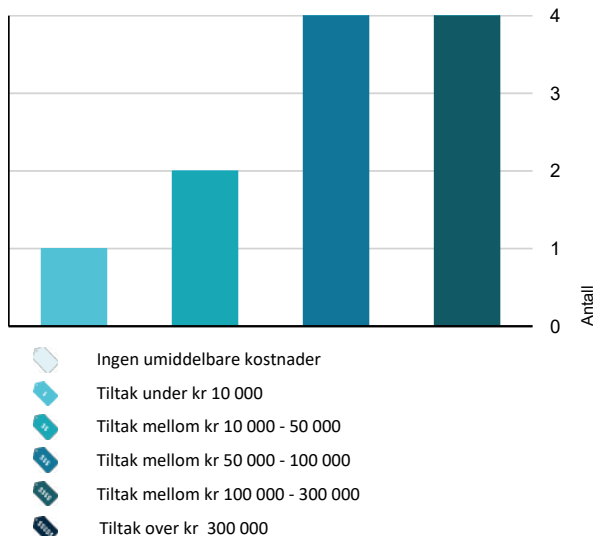
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takoverbygd terrasse [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1930

Kommentar

Byggeår iht. eier.

Anvendelse

Boligen er bebodd.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Tilbygd i 1. etasje i ca. 1960 iht. eier.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taktekkingen er fra 2024 iht. eier, men det ble da benyttet brukt/eldre takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekkingen er gjort av eier selv (ufaglært).

Det er gjenstående arbeider på taket med bla. vindskier, beslag mm.

Taksteinen er ikke lagt rett og det er avvik på skjøter/alle skjøtene ligger ikke likt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres.

Gjenstående arbeider må ferdigstilles.



TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det mangler snøfangere på taket og det er fare for snøras. Iht. krav på tidspunkt for omlegging av taket var det krav til snøfangere på hele taket.

Det mangler beslag, takrenner og nedløp stedvis.

Luftehatt er dårlig tilpasset taksteinen (utett rundt).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Det må monteres snøfangere.

Det må monteres beslag, takrenner og nedløp der hvor dette mangler.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

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

Kledningen har generelt stor slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
 - Andre tiltak:
 - Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Kledningen må rehabiliteres/pusses opp eller skiftes ut.

Tilstandsrapport



! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Undertak av trebord/spaltebord og vindsperrerduk.

Det er loft over tilbygd del uten tilgang og dette loftet ble ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er råteskader på vindskier, blindsperrer, utstikkende bærebjelker mm.

Det er gjenstående arbeider.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Gjenstående arbeider må ferdigstilles.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råteskade.



Råteskade.



! TG 3 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det mangler beslag vannbrettene på vinduene (normal byggeskikk på byggetidspunktet).

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

! TG 2 Dører

Entredør i edeltre utførelse med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er avvik:

Døren har utvendig slitasje.

Døren subber i karmen.

Døren mangler terskelbeslag (er utett i bunn) og kan føre til lekkasjer/skader i gulv mv.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



! TG 3 Takoverbygd terrasse

Takoverbygd terrasse i trekonstruksjon.

Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



INNENDIG

! TG 3 Overflater

Gulv: Heltregulv, laminat og gulvbelegg.

Vegger: Trepanel, tapet, malte slette flater/plater og panelplater.

Himling: Trepanel og malte slette flater/plater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Gulv og overflater har et generelt moderniseringsbehov for å møte dagens krav til standard.

Det er stedvis gjenstående innredningsarbeider.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 2 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i kontor/stue og 1 soverom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Tilkoblet peisovn i 1. etasje og vedovn i 2. etasje.

Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er 2 kjellerrom under del av bygningen. Gulvet er av betong og veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

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

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmuren og i betonggulvet i kjelleren.

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

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

1 TG 2 Kryp Kjeller

Deler av bygningen har krypkjeller/blindkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Det er ingen tilgang for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Bedre ventilering må etableres.

Det må etableres tilgang til krypkjelleren for inspeksjon.

1 TG 3 Kryp Kjeller - 2

Tilstandsrapport

Tilbygd del har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv (under entre/gang og badetrom).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Det er fuktskade i gulvkonstruksjonen.

Det er synlig vann på fjellet (Vann følger fjellet inn i kjeller/konstruksjonen).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres fuktsikring, drenering mv. fra utsiden.

Gulvkonstruksjonen må utbedres/skiftes ut og det må gjøres nærmere undersøkelser for å fastsette omfanget av skadene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Innvendige trapper

90 graders malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



TG 2 Innvendige dører

Trefyllingsdører. 1 finert dør til badetrom.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Bad/wc består av: Gulvmont. wc. Servant. Veggskap.

Gulv: Vinylbelegg og gulvbord.

Vegger: Vinyltapet.

Oppvarming: Elektrisk panelovn.

Ventilasjon: Naturlig avtrekk via himlingsventil.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badetrommet er av eldre dato og har slitasje og skader.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Det er fuktskade i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Baderommet må rehabiliteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med 1-speils fronter og slette malte fronter.

Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Integrert platetopp, stekeovn og mikroovn.

Innredningen er hovedsaklig fra 2017 iht. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Innredningen har enkel standard med slitasje og slitasjemerker.

Ufagmessig montering/installasjon. Det mangler sokler og det mangler bein stedvis.

Kjøleskapet er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Tiltak:
- Komfyrvakt må monteres.

Krav til standard vil være avgjørende for andre tiltak.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bryterpanelet på ventilatoren er løst/ødelagt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Må utbedres eller skiftes ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Alder er ikke kjent, men de vurderes til å være over 25 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Alder er ikke kjent, men de vurderes til å være over 25 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 3 Varmesentral

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpen er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmepumpen må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er plassert i kjeller og har produksjonsår 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er ikke sluk i kjelleren. Ved lekkasje på varmtvannstanken eller røranlegget vil det bli vann på gulvet i kjelleren.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

1 TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg av eldre dato.

Det er nyere strøminntak.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utført arbeid eller på kontroll av anlegget.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
- Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.

Kostnadsestimat er vurdert for kontroll av anlegget og for mindre utbedringer.
Dersom anlegget skal fornyes må det forventes en vesentlig høyere kostnad.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Slukkeapparater.
Det mangler røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell. Det er fjell i dagen på tomten og synlig fjell i krypkjelleren.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeåret. Ukjent type/funksjonalitet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Tiltak for redrening rundt boligen kan ikke utelukes.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong/sparesteinsmur. Stue/glassveranda har punktfundamentering med søyler av betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er sprekker og skjevheter i punktfundamentering/søyler. Det er stedvis riss og avskaling på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



! TG 2 Terrengforhold

Tomten er skrånende ned mot nord hovedsaklig.

Vurdering av avvik:

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

Det er fall/flatt mot deler av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra ca. 1960 tallet iht. eier.

Deler av utvendige vann- og avløpsledninger er fra 2019 (da naboeiendommen ble utbygd).

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Biloppstilling-/lagringsplass.

Byggeår

1930

Kommentar

Byggeår iht. eier.

Standard

Bygningen har enkel standard, slitasje og skjevheter.

Tilbygget er ufagmessig oppført, det er gjenstående arbeider og er enkelt/provisorisk fundamentert med tresviller på mark.

Vedlikehold

Bygningen har vedlikeholdsbehov og det er gjenstående arbeider.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

Beskrivelse

Frittstående uthus.

Deler av bygningen er oppført med punktfundamentering/søyler av betong og her er det gulv i trekonstruksjon/bjelkelag.
Deler av bygningen har støpt betongdekke/gulv og her er det montert løftebukk for bil.
Deler av bygningen er enkelt fundamentert med tresviller på mark.

Vegger er oppført med trebindingsverk og dels med enkel trekonstruksjon.

Vegger er utvendig kledd med trekledning.

Saltakskonstruksjoner av tre.

Yttertaket er dels tekket med profilerte metall takplater og dels med betongtakstein.

Gangdører og porter i trekonstruksjon.

Det mangler porter på 1 side (brukes presenning).

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

Bod



Anvendelse

Lagringsplass.

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår. Bygningen er nylig flyttet til eiendommen.

Standard

Bygningen har enkel standard med god funksjonalitet til bruksformålet.

Bygningen er enkelt/provisorisk fundamentert med blokker på mark.

Vedlikehold

Bygningen har vedlikeholdsbehov.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

Beskrivelse

Frittstående bod.

Bygningen er fundamentert med blokker på mark.
Vegger er oppført med trebindingsverk.
Vegger er utvendig kledd med liggende trekledning.
Pulttakskonstruksjon av tre.
Yttertaket er tekket med profilerte metall takplater.

Gangdører i trekonstruksjon.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

133 m²/133 m²

Enebolig: Entré, Bad, Kjøkken, 3 Soverom, 3 Stuer, Trapperom, Kontor, Bod

Andre bygg: Uthus, Bod

Bruksareal andre bygg: 105 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 950 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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 2 650 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Markedsverdi 1 950 000 Konklusjon markedsverdi 1 950 000
--	---

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bråteveien 14 ,1970 HEMNES 83 m² 1965 2 sov	08-10-2023	1 800 000	1 750 000		1 750 000	21 084
2 Østmoveien 3 ,1970 HEMNES 117 m² 1957 3 sov	04-07-2024	2 290 000	2 400 000		2 400 000	20 513
3 Tårnveien 2 ,1970 HEMNES 146 m² 1963 2 sov	28-05-2024	2 490 000	2 490 000		2 490 000	14 734
4 Bergerudveien 24 ,1970 HEMNES 65 m² 1957 1 sov	08-01-2025	1 150 000	1 000 000		1 000 000	14 706
5 Sykehjemsveien 12 ,1970 HEMNES 177 m² 1970 2 sov	22-04-2025	2 990 000	2 800 000		2 800 000	13 084
6 Olbergveien 82 ,1960 LØKEN 179 m² 0 3 sov	17-06-2025	2 250 000	2 000 000		2 000 000	9 901
7 Grorudfjellet 10 ,1970 HEMNES 202 m² 1940 4 sov	18-02-2025	1 990 000	1 900 000		1 900 000	6 397

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	20 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	3 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
Kostnader vei. Antatt beløp.	Kr.	2 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	55 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 450 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	480 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 350 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	130 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 630 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 650 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

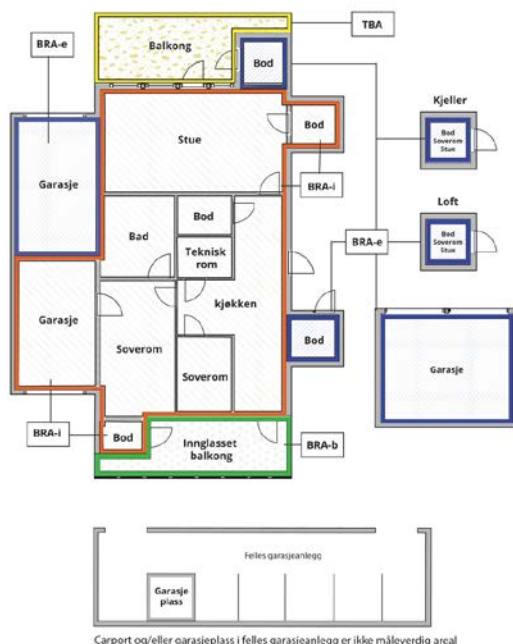
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller							
1. etasje	77			77	8		77
2. etasje	56			56		2	58
SUM	133				8	2	135
SUM BRA	133						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller			
1. etasje	Entré/gang, Bad/wc, Kjøkken, Soverom, Stue m/trapp, Stue/glassveranda		
2. etasje	Trapperom, Kontor, Stue, Soverom 1, Soverom 2, Bod/alkove		

Kommentar

Det er 2 kjellerrom med adkomst via kjellerlem i gulv på kjøkkenet. Kjellerrommene har lav takhøyde og ikke måleverdig bruksareal.

2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger normalt ikke tegninger av eldre bygninger i kommunens arkiver.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduene i 2. etasje er for smale for rømningsvei da åpningsbredden er kun ca. 45cm.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		92		92	
SUM		92			
SUM BRA	92				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Entré, Bod 1, Bod 2, Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygningen er ikke byggemeldt/godkjent slik den fremstår i dag.

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygningen er ikke byggemeldt/godkjent.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	120	13
Uthus	0	92
Bod	0	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2025	Petter Larsen	Takstingeniør
	Jarle Moe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	120	236		0	1445.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bråteveien 3 B

Hjemmelshaver

Jarle Moe

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	120	303		0	241.7 m ²	Matrikelinformasjon/situasjonskart.	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Marianne Lindahl 1/2 part.

Martine T. Bjørge 1/4 part.

Even Bjørge 1/4 part.

Kommentar

Iht. kunde/Jarle Moe og iht. fremvist kjøpekontrakt er det gjort avtale om kjøp av denne tomteparsellen, men det er pr. i dag ikke gjennomført tinglysing av skjøte. Det forutsettes at skjøtet tinglyses og tomteparsellen er medtatt i taksten/tomteverdien.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde ved Hemnes sentrum.

Hemnes har barnehager og skole med 10 trinn.

Hemnes har et utvalg av butikker og servicetilbud med bla. dagligvarebutikk, byggevare, frisør mm.

Ved skolen er det idrettsanlegg med kunstgressbane og flerbrukshall.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning via privat stikkvei.

Det må påregnes kostnader for veivedlikehold, snømåking mm.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.684m² (fordelt på 2 bruksnummer).

Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass.

Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker, trær og diverse beplantning.

Gode lys- og solforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
850 000

År
2008

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.08.2025		Gjennomgått	10	Nei
Eier	08.09.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	15.08.2025	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	08.09.2025	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	20.08.2019		Gjennomgått	13	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AR1356>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107250170	

Selger 1 navn
Jarle Moe

Gateadresse	
Bråteveien 3B	
Poststed	Postnr
HEMNES	1970

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

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

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

Document reference: 1107250170

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gammelt bad(revet ned). Må skifte gulv, Lage Bad.

Initialer selger: JM

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
Beskrivelse
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1107250170

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Uthus/garasje er oppgradert.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Uthus/garasje. Garsje utvidet med ca 15m2 og hevet taket til hva det har på 1960. Ok for naboer. Men ikke skrevet.

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tinglyst veirett.

Document reference: 1107250170

Tilleggs kommentar

Kultur minne merket bolig med behov for oppgradering og ferdig stillelse av påbynte arbeider. Kultur minne merket tilhørende trapp i terreng og trær. 3 stk. Uthus/garasje er ikke merket etter hva jeg vet.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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

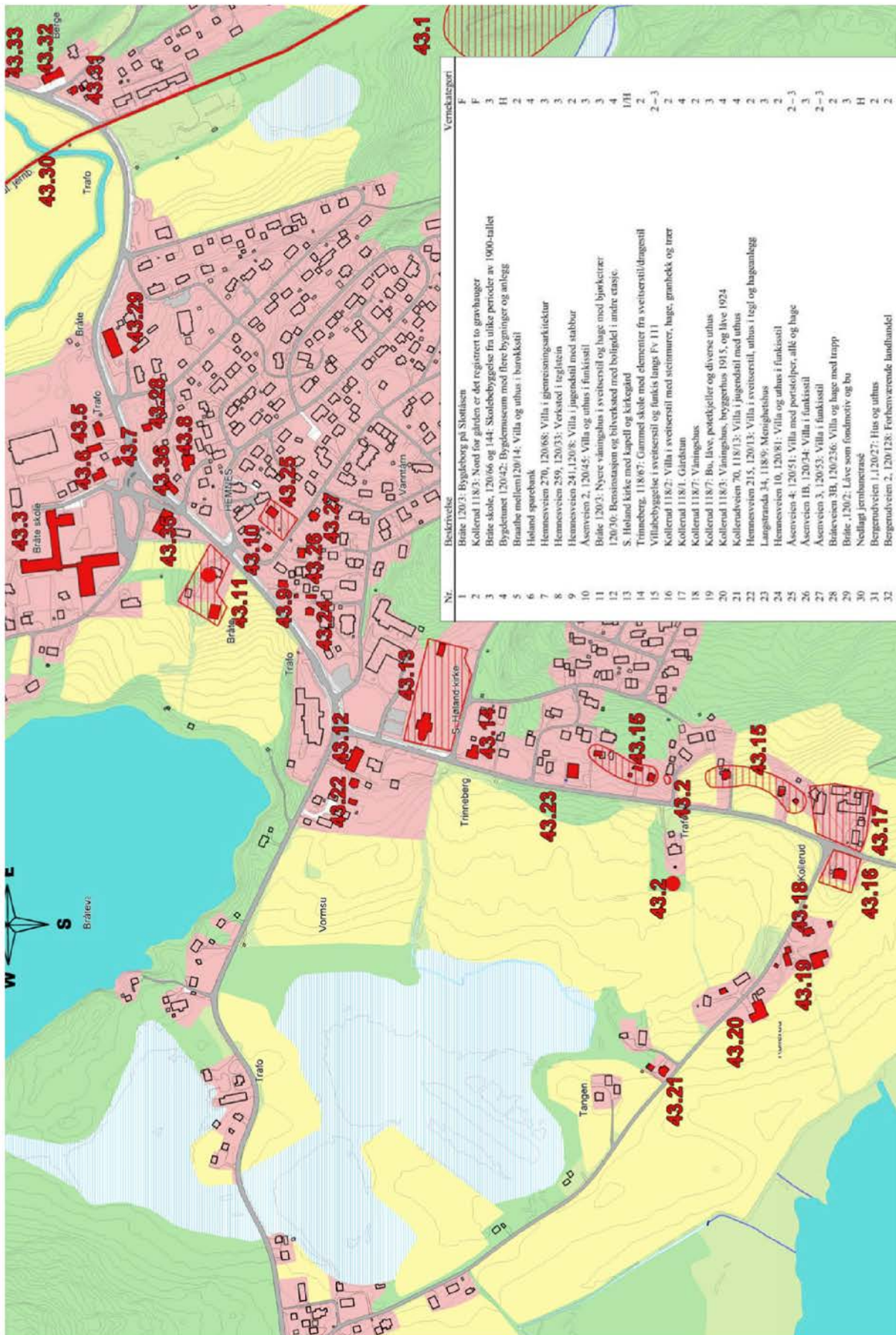


Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jarle Moe	4d03b3e83b16a689c0e7 d1c1854202bd37a64b5c	17.09.2025 08:08:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1107250170

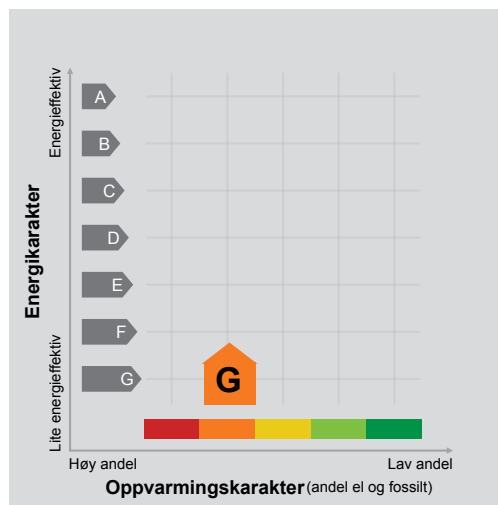
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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



ENERGIATTEST



Adresse	Bråteveien 3B
Postnummer	1970
Sted	HEMNES
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	120
Bruksnummer	236
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150178878
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-169516
Dato	17.09.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK

Nabolagsprofil

Bråteveien 3B - Nabolaget Hemnes - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Husdyreiere



Offentlig transport

Bråte Linje 485	3 min 0.2 km
Slitu stasjon Linje R22	27 min 27.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 7 min

Skoler

Bråte skole (1-10 kl.) 347 elever, 18 klasser	5 min 0.4 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	22 min 23.8 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	24 min 25 km

Ladepunkt for el-bil

Bråte Skole, Hemnes	4 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

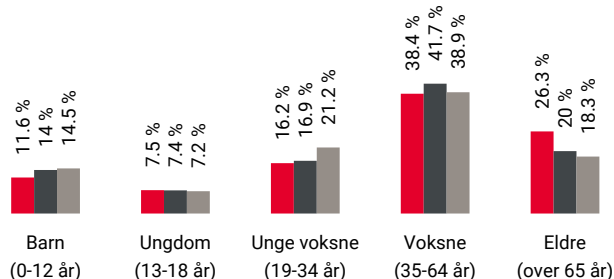
Bra 73/100



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	4 min 0.4 km
Plommehagen barnehage (1-5 år) 34 barn	5 min 3.9 km

Dagligvare

Coop Prix Hemnes Post i butikk, PostNord	8 min 0.7 km
---	-----------------

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 91/100



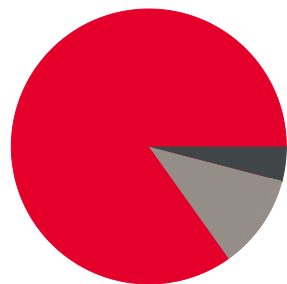
Trafikk

Lite trafikk 89/100

Sport

	SøndreHøland idrettsanlegg Fotball	3 min 0.3 km
	Søndre Høland idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball	4 min 0.3 km
	Sporty Fitness	17 min
	MOVA Bjørkelangen	23 min

Boligmasse



84% enebolig
4% blokk
11% 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

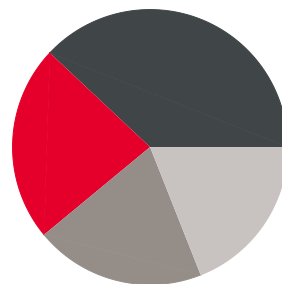
10 min



Løken apotek

10 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



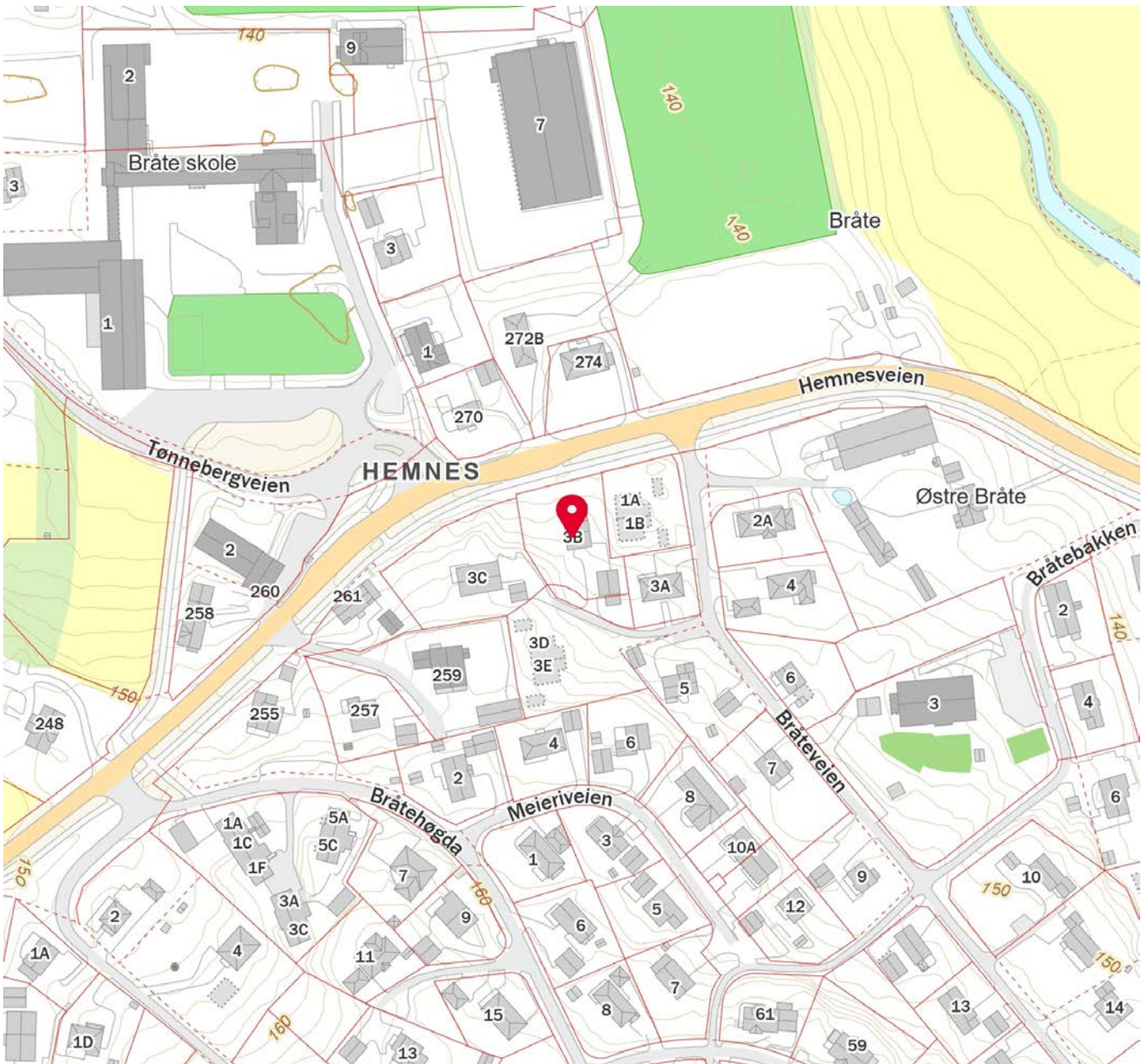
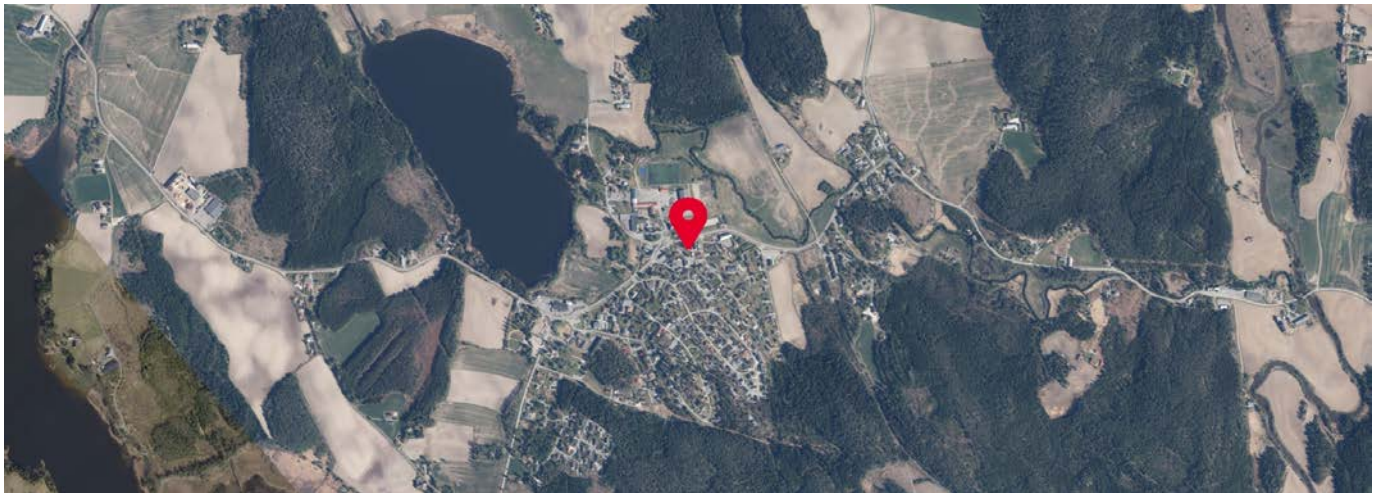
0%

43%

Hemnes
Aurskog-Høland kommune
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Bråteveien 3B
1970 HEMNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Camilla Haugerudbråten

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre