

# aktiv.

Bråtehogda 39A, 1970 HEMNES

**Koselig og velholdt enebolig med solrik hage, stor terrasse og en dobbelgarasje på 76 kvm. Naturnært og barnevennlig!**



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

## Elene Moseby Torre

**Mobil** 922 61 669  
**E-post** elene.moseby@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Aurskog**  
Aurskog senter, 1930 Aurskog.



Eiendomsmegler MNEF

## Kenneth Sverre

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

**Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen**  
Aurskog senter, 1940 Bjørkelangen.

# Velholdt enebolig

Bråtehogda 39 A er en familievennlig, velholdt og koselig enebolig i naturnære og barnevennlige omgivelser. Her bor man i gangavstand til skole, barnehage, busstopp og turområder, samt med kort vei til butikk, badeplass og idrettsanlegg. Bilene parkeres på en stor, gruslagt gårds plass eller i en dobbelgarasje på ca. 76 kvm. Gode solforhold kan nytes til det fulle i en sydvestvendt hage med en stor, fin terrasse.

Inne fremstår eneboligen med stilrene farge- og materialvalg og praktisk planløsning. Stuen har både varmepumpe, peisovn og tilliggende spisestue, og kjøkkenet kan skilte med langstrakte benkeflater. Videre er det et bad/wc, et wc-rom, vaskerom, kontor og tre pene soverom. Ett soverom har walk-in closet, og eiendommen har utmerkede lagringsmuligheter i den store garasjen.

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.

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 3 890 000,-	<b>Oppdragsnr.:</b>	1105240100
<b>Omkostn.:</b>	Kr 98 600,-		
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 3 988 600,-		
<b>Selger:</b>	Maren Marie Nymo		
<b>Salgsobjekt:</b>	Enebolig		
<b>Eierform:</b>	Eiet		
<b>Byggeår:</b>	2009		
<b>BRA-i/BRA Total</b>	137/213 kvm		
<b>Tomtstr.:</b>	865.5 m <sup>2</sup>		
<b>Soverom:</b>	3		
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 120, bnr. 285		

# Innhold

Velkommen .....	2
Bilder .....	4
Plantegning .....	20
Om eiendommen .....	24
Tilstandsrapport .....	38
Egenerklæring .....	71
Situasjonskart .....	76
Nabolagsprofil .....	77
Meglerne .....	80
Forbrukerinformasjon .....	88
Budskjema .....	89



Bråtehøgda 39 A - en koselig og velholdt enebolig i barnevennlige og solrike omgivelser.



## Kort fortalt

- Velholdt og koselig enebolig
- Oppført over 2 etasjer i 2009
- Rolig og barnevennlig område
- Stor, gruslagt gårdsplass
- Dobbeltgarasje på ca. 76 kvm

- Solrik hage med boltreplass
- Vestvendt terrasse ved spise-stuen
- Pent, overbygd inngangsparti
- Luftig entré med flislagt gulv
- Stue med varmepumpe og peisovn

- Kjøkken med gode benkeflater
- Helfliset, pent bad/wc i loftsetasjen
- Wc-rom og vaskerom i 1. etasje
- 3 pene soverom og et eget kontor
- Ett soverom har walk-in closet

- God oppbevaring- og lagringsplass
- Sikringsskap med automatsikringer
- Varmtvannsbereider på ca. 300 liter
- Boligen har sentralstøvsuger

# Velkommen inn!

Boligen har et overbygd inngangsparti med lun velkomstterasse, hvor det er plass til enkelt utemøblement.

Entréen fremstår lys og tiltalende med lysmalt panel på veggene og grå fliser på gulvet.

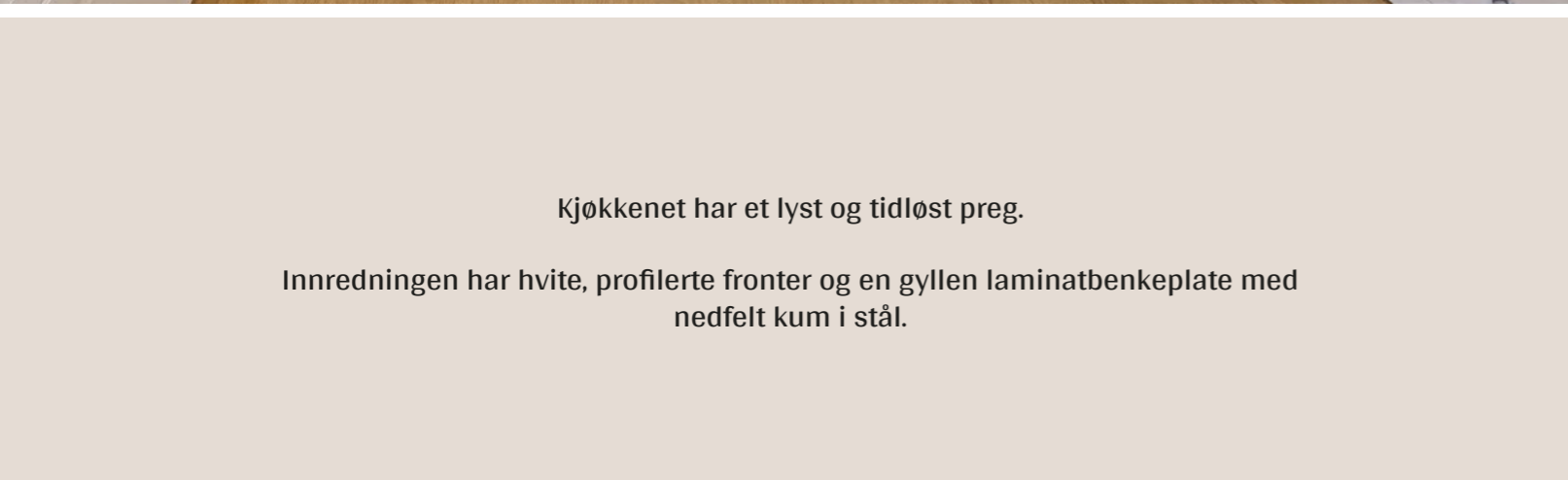
Det er god plass til garderobeløsninger og rommet ligger i hendig tilknytning til både vaskerom og wc-rom.





Rikelig med oppbevaring- og benkeplass.

Det er nisje for komfyr, plass til stort kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin.



Kjøkkenet har et lyst og tidløst preg.

Innredningen har hvite, profilerte fronter og en gyllen laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål.



Spisestuen ligger med tilgang både fra kjøkken og stue - og har god plass til et større spisebordsmøblement.

Vindusflater i flere himmelretninger sørger for rikelig med naturlig dagslys.



Stuene ligger i dels åpen løsning.

I stuen sørger en moderne peisovn og en varmpumpe for jevn, behagelig temperatur året rundt.





I første etasje finnes dette praktisk wc-rommet.

Vegg-i-vegg ligger boligens vaskerom. Her er det praktisk skyllekum og benkeplate med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under.

I tillegg har rommet Legalett gulvvarmesystem og egen adkomst direkte fra gårdsplassen.



Badet ligger i 2. etasje og fremstår som lyst og delikat med lun gulvvarme.

Innredningen har heldekkende servant over skapseksjon, matchende veggskap og speil med belysning.

Videre har badet gulvmontert toalett og dusjhjørne.







Boligen har tre pene soverom som alle ligger samlet i andre etasje.

Fra ett av soverommene er det adgang til et walk-in close med god oppbevaringsplass.

Alle rommene har panel malt i stilrene farger på veggene og en gyllen, trestavs parkett på gulvene.





Boligen ligger i et etablert og trivelig boligområde. Fra eiendommen er det gangavstand til skole, barnehage, busstopp og turområder - i tillegg er det kort vei til butikk og idrettsanlegg.

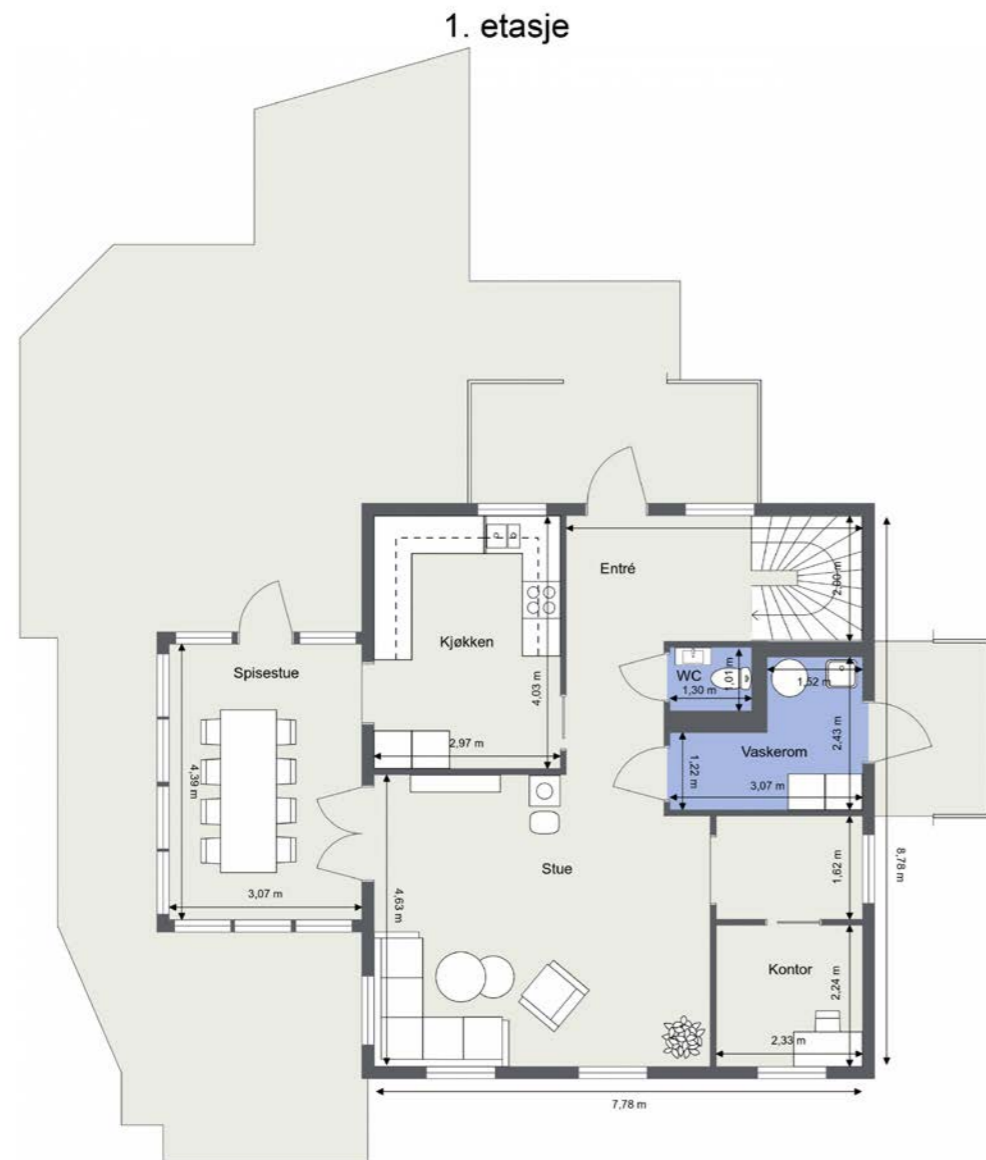
Parkering kan gjøres i den store dobbelgarasjen - på hele 76 kvm, eller på den gruslagte gårdsplassen. Garasjen har gode lagringsmuligheter.



# Plantegning

1. etasje

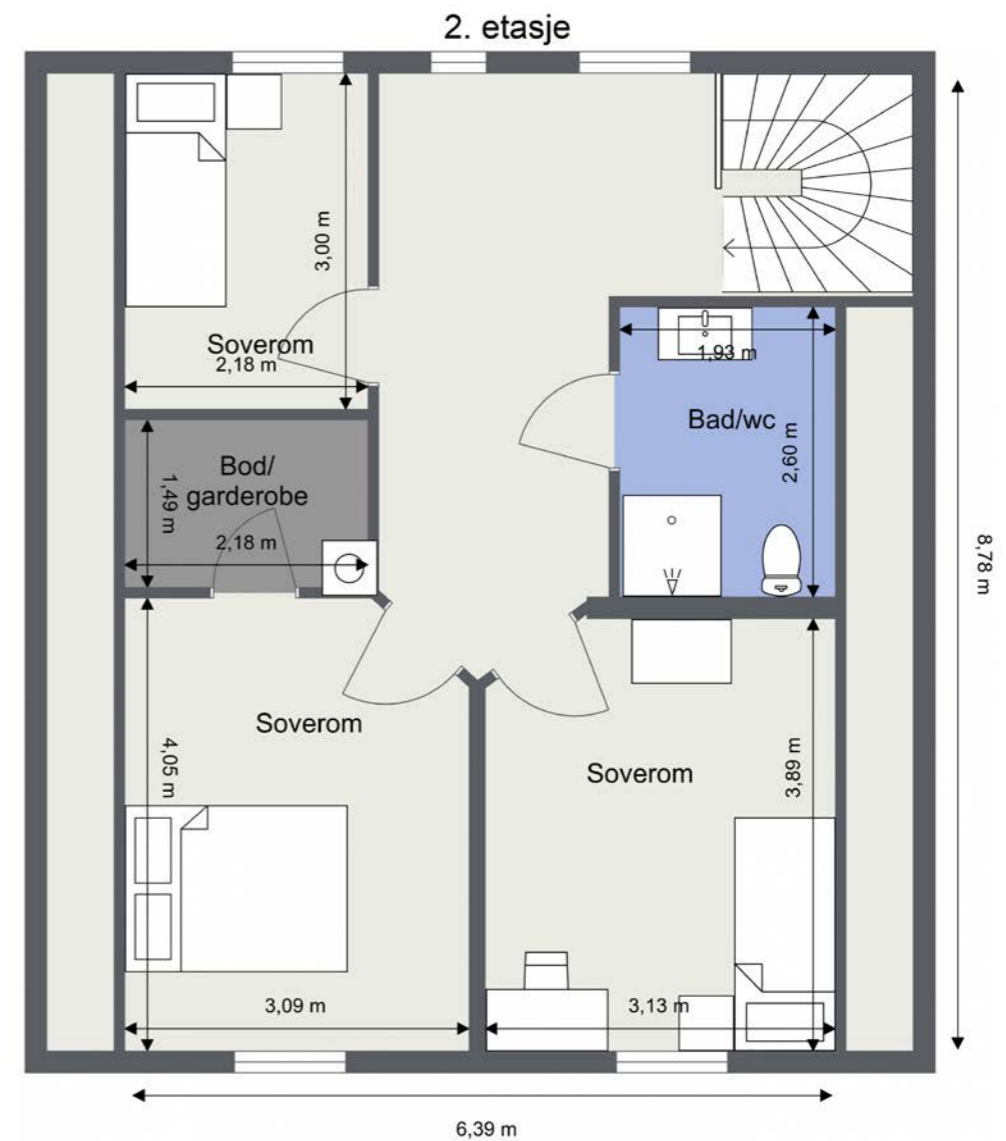
Bråtehogda 39A



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

2. etasje

Bråtehogda 39A



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



**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**

# Om eiendommen

## Areal

BRA - i: 137 m<sup>2</sup>

BRA - e: 76 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 213 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 83 m<sup>2</sup> Entré, kjøkken, 2 stuer, toalettrom, vaskerom, kontor.

2. etasje

BRA-i: 54 m<sup>2</sup> Trapperom, bad, 3 soverom, garderobe.

## Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 76 m<sup>2</sup> Garasje, bod.

2. etasje

BRA-e: 0 m<sup>2</sup> Loft. Bod/ikke målbart areal.

## Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bolig: Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. NS3940:2023. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Takhøyder 1.etg: 2,40m. Loftetg: 2,40m

Åpent areal (TBA) er ikke oppmålt for denne boligen da tomten var betydelig dekt av snø på befaring. Det var ikke mulig å se konturene av terrasse. Om areal er av stor betydning for kjøper, anbefales det å utføre en 3D-skanning av boligen for å oppnå størst nøyaktighet av arealet. Arealet av boligen er beregnet etter mål utført med laser.

Garasje: Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. NS3940:2023. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert. Loft på garasje har ikke målbart areal pga. takhøyde under 1,90m.

## Tomtetype

Eiet

## Tomtestørrelse

865.5 m<sup>2</sup>

## Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger barnevennlig, sentralt og attraktivt til, med nærhet til barne- og ungdomsskole, barnehage, busstopp og idrettsanlegg, samt kort vei til badeplasser, butikk og populære turområder. Tomten på 865,5 kvm er tilnærmet flat, samt pent opparbeidet med gressplen, gruset gårds plass og prydbusker.

Hagen mot sydvest rammes inn med hekk, og på baksiden av garasjen er det en romslig utebod. Fra spisestuen er det utgang til en stor, fin terrasse med utmerket møbleringsfrihet. Her er solforholdene gode, og terrassen strekker seg langs hele husets vestsida.

## Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde ved Hemnes sentrum i Aurskog-Høland kommune. I nærområdet er det kort gangavstand til servicetilbud og fasiliteter, samtidig som det er gode turmuligheter i nærliggende skog og mark. Fra boligen er det ca. 400 meter til barnehage, 600 meter til skole, 700 meter til dagligvarebutikk og også kort vei til flere forretninger.

Ved skolen er det idrettsplass med fotballbaner, sykkelbane, ballbinge og skøyteis på vinteren. I tillegg er det lysløype og gode rekreasjonsmuligheter i området. Søndre-Høland Idretts- og Ungdomslag har idrettshus med fritidsklubb og diverse aktiviteter, samt

kunstgressbane med mange aldersbestemte lag.

Det er kort vei til Hemnessjøen med gode bade- og fiskemuligheter. Av severdigheter og kulturelle tilbud kan Aurskog-Høland Bygdetun anbefales.

Bygdetunet ligger i sentrum av Hemnes og byr blant annet på tradisjonell mat, konserter og populære litteratur- og vaffelkvelder.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Coop Prix. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Amfi Bjørkelangen torg, et moderne kjøpesenter som byr på trivelige konsepter i en hyggelig atmosfære.

## Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

## Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

## Barnehage/Skole/Fritid

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

## Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Bråte som ligger ca. 600 meter fra boligen. Med bil fra Hemnes tar det ca. 25 min til Bjørkelangen, 30 min til Mysen, 45 min til Lillestrøm, 65 min til Oslo S og 65 min til Oslo Lufthavn.

## Bygningssakkyndig

Mathias Ottosson

## Type takst

Tilstandsrapport

## Byggemåte

Grunn og fundamenter: Det er ukjent byggegrunn. Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Takkonstruksjon/taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Etasjeskiller: Boligen har støpt plate på mark og etasjeskille er av trebjelkelag.

## Sammendrag selgers egenerklæring

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Beskrivelse: Ved slagregn mot port/dør hender det at det kan sige inn litt vann.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Elbil-lader i garasjen og stikk til varmepumpe. Arbeid utført av Robert Nymo/ Fosser elektro.

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

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: Service/reparasjon av ventilasjonsanelgg utført av Aurskog ventilasjon og blick AS.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Beskrivelse: Ladeboks i garasjen.

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: Tilbygd bod på utsiden av garasjen av tidligere eier selv i samarbeid med faglært tømmer.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Påbygd en liten del av terrassen med sandkasse på fremsiden av huset. Dette er gjort av tidligere eier selv.

Tilleggskommentar fra selger: Vinteren -23/24 fryste vannet til toalettet i andre etasje ved to anledninger - begge gangene da huset stod ubebodd over flere dager. Kan virke som grunnen til dette er at ventilasjonsanlegget drar inn kald luft like ved rørene til toalettet og at vannet ved sprengkulde (-20 grader ++) kan fryse. Løsningen ble å skru av ventilasjonsanlegget, holde døra til vaskerommet åpen og fyre - da tinte vannet forholdsvis fort. I år har det ennå ikke skjedd og det kan virke som det er en god idé å holde døra til vaskerommet åpen hele tiden, sånn at varmen fra varmpumpa og eventuelt vedovn slipper inn mot veggen der rørene ligger. Gulvvarme-anlegget (Legalett) er ikke i bruk per dags dato. Det ble skrudd av for noen år siden, da det trakk mye strøm og var vanskelig å regulere for å få ønsket temperatur. Det ble heller satt inn varmpumpe som fungerer fint sammen med vedfyring. Tilstanden på Legalett-anlegget er ukjent, men det fungerte da det ble slått av. På terrassen er det et par terrassebord som bør skiftes da de har råteskade i skjøt.

#### Innhold

Bråtehogda 39 A er en familievennlig, velholdt og koselig enebolig i naturnære og barnevennlige

omgivelser. Her bor man i gangavstand til skole, barnehage, busstopp og turområder, samt med kort vei til butikk, badeplass og idrettsanlegg. Bilene parkeres på en stor, gruslagt gårdsplass eller i en dobbelgarasje på ca. 76 kvm. Gode solforhold kan nytes til det fulle i en sydvestvendt hage med en stor, fin terrasse.

Inne fremstår eneboligen med stilrene farge- og materialvalg og praktisk planløsning. Stuen har både varmpumpe, peisovn og tilliggende spisestue, og kjøkkenet kan skilte med langstrakte benkeflater. Videre er det et bad/wc, et wc-rom, vaskerom, kontor og tre pene soverom. Ett soverom har walk-in closet, og eiendommen har utmerkede lagringsmuligheter i den store garasjen.

#### Kort fortalt

- Velholdt og koselig enebolig
- Oppført over 2 etasjer i 2009
- Rolig og barnevennlig område
- Stor, gruslagt gårdsplass
- Dobbeltgarasje på ca. 76 kvm
- Solrik hage med boltreplass
- Vestvendt terrasse ved spisestuen
- Pent, overbygd inngangsparti
- Luftig entré med flislagt gulv
- Stue med varmpumpe og peisovn
- Kjøkkenet med gode benkeflater
- Helfliset, pent bad/wc i loftsetasjen
- Wc-rom og vaskerom i 1. etasje
- 3 pene soverom og et eget kontor
- Ett soverom har walk-in closet
- God oppbevaring- og lagringsplass
- Sikringsskap med automatsikringer
- Varmtvannsbereder på ca. 300 liter
- Boligen har sentralstøvsuger

#### Planløsning

1. etasje: Entré, vaskerom, wc-rom, kontor, kjøkken og 2 stuer.

Loftsetasje: Trapperom, garderobe, bad/wc og 3 soverom.

Annet: Utebod.

#### Entré

Eneboligen har et flott, overbygd inngangsparti med lun velkomstterrasse og veggmontert, klassisk utebelysning. Vel inne er det pen entré med lysmalt panel på veggene og grå fliser på gulvet. Her er det god plass til smarte garderobeløsninger, og rommet ligger i hendig tilknytning til både vaskerom og wc-rom.

#### Kjøkkenet

Kjøkkenet har et klassisk og pent design med langstrakte benkeflater som innbyr til spennende kokkelering. Innredningen har hvite, profilerte fronter og gyllen laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator, gulvvarme og opplegg for oppvaskmaskin, og det er nisje for frittstående komfyr og plass til stort kjøleskap.

#### Stue

Stuen oppleves som et innbydende rom med lun atmosfære, og i dels åpen løsning ligger det en lys og luftig spisestue med god plass til langbord. Store vinduer i begge soner sørger for unik, naturlig lyssetting, og fra spisestuen er det utgang til hagen. De lysmalte veggene fremhever det gylne parkettgulvet, og i stuesonen er det montert både peisovn og luft-til-luft varmpumpe.

#### Bad/wc

Eneboligen inneholder et bad/wc, et wc-rom og et vaskerom. Badet ligger hendig plassert ved

soverommene i loftsetasjen, og fremstår som velholdt og pent. Her er det hvite fliser på veggene, lasert panel i himlingen og beige fliser på gulv med elektrisk gulvvarme. Innredningen har hvite, profilerte fronter og består av en heldekkende servant på en skapseksjon, et veggskap og et speil med belysning. Videre har badet et toalett og et dusjhjørne.

#### Wc-rom og vaskerom

I tilknytning til entreen i første etasje ligger wc-rommet og vaskerommet vegg-i-vegg. Begge rommene har lysmalt panel på veggene og grå fliser på gulvet, og på vaskerommet er det montert Legalett gulvvarmesystem. Wc-rommet har toalett og hvit servantinnredning, og på vaskerommet er det benkeplate, skyllekum og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vaskerommet har egen adkomst direkte fra gårdsplassen.

#### Soverom og garderobe

Det er tre pene soverom i boligens loftsetasje, og i første etasje er det etablert et kontor. Alle rommene har panel malt i stilrene farger på veggene, og det er lagt gyllen, trestavs parkett på gulvene. Dagslyset strømmer inn via store sprossevinduer, og rommene byr på fin møbleringsfrihet. Det er walk-in closet ved ett av soverommene i loftsetasjen, og boligen har for øvrig god oppbevaring- og lagringsplass i den store garasjen.

#### Standard

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige avvik: Utvendig > Takteking: Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå med de begrensningene

dette medfører.

Vurdering av avvik: Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen. Det er påvist at fukt kommer inn under takteking og har påført skade rundt gjennomføring i undertak. Ettersom takteking er dekket av snø på befaring, er det ikke mulig å observere skaden på takteking og hva årsaken kan være.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Sluk er plassert under varmtvannsbereider uten mulighet for rengjøring og inspeksjon.

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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre. Boligen består i hovedsak av skjult elektrisk anlegg.

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.

2009. Byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Nei. Eier har fått utført arbeid i boligen av familiemedlem er elektriker, men arbeidet er utført uten dokumentasjon eller samsvarserklæring.

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

Det er kun fremvist samsvarserklæring på arbeid som er utført i forbindelse med oppføring.

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

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

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

Generelt om anlegget:

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

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

Inntak og sikringsskap:

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja. På bakgrunn av manglende dokumentasjon på utført arbeid, anbefales det å utføre en utvidet el-kontroll på anlegget.

Generell kommentar: Iht. NS3600 skal det gis TG3 om arbeid som er utført på det elektrisk anlegget ikke er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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.

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? Ja.

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

4. Er det skader på røykvarslere? Nei.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak: Utvendig > Nedløp og beslag: Nedløp og beslag i lakkert metall. Pipe med helbeslag. Det inngang på gavl, samt østvegg. Tak mot øst har påmontert snøfanger. Det er bygget et lite tak over vaskeromsdør som ikke har snøfangere. Takflaten er så liten at det er vurdert slik at det ikke er rasfare fra denne takflaten. Det er montert snøfangere over husets primær innganger. Vurdert til å tilfredsstille krav gitt i veiledningen til TEK97. "Snø- og isdannelser på bygninger som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres og sikres. Beferdet område i denne sammenheng er de steder folk normalt beveger seg om vinteren. Atkomst til bygning, inngangs partier etc. må vies særlig omhu." Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Vurdering av avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er i tillegg påvist råte i en hjørnekasse.

Utvendig > Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører: Bygningen har malte

hovedytterdører og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Ytterdører har noe løs maling og er noe værslitt, men dette er vurdert som mindre avvik, på bakgrunn av alder  
Vurdering av avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse i trekonstruksjoner med ukjent fundamentering. Terrasser er snødekt på befaring. Kun vurdert på bakgrunn av alder og opplysninger gitt i egenerklæring.  
Vurdering av avvik: Det er avvik: Eier opplyser om noen bord med råte på terrasse.

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 elementpipe og vedovn.  
Vurdering av avvik: Det er vanskelig tilkomst til sotluke. Sotluke har sotlukestein som ikke kan fjernes da steinen er større enn lukens åpning.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling: Rommet har malte mdf plater på vegger og malt mdf panel i himling.  
Vurdering av avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Gulvet er flislagt. Rommet har legelett gulvvarme system. Fall mot sluk er målt til 5mm fra topp flis ved dører til sluk. Gulv er hovedsaklig flatt.

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

Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater vegger og himling: Rommet har fliser på vegger og panel i himling. Misfargede fuger i dusjsone. Vurdert som mindre avvik.  
Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater Gulv: Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 11mm fra topp flis ved dør til topp slukrist. Gulvet fremstår som hovedsaklig flatt, men det er et lite fall på 5mm fra yttervegg mot sluk. I dusjsone er det ca. 1:50 fall, men pga. type gulv i dusjsone er det vanskelig å avdekke evt. svanker hvor vann kan bli liggende.

Vurdering av avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Tett list mot gulv rundt dusjsone hindrer lekkasjevann fra toalett og servant å bli ledet til sluk.

Våtrom > Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik: Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Det er ingen tegn til vannlekkasje på gulv, men membran er ikke synlig i sluk og det finnes ingen dokumentasjon på utført arbeid. Det ble påvist forhøyede verdier ved fuktsøk rundt sluk, men skade kan ikke konst

Våtrom > Loftetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.  
Vurdering av avvik: Det er avvik: - Eier opplyser om at toalett kan fryse ved 20 minus eller kaldere, når toalett ikke er i bruk over tid. (Se eiers opplysninger i egenerklæring). - Dårlig avrenning fra servant. - Løs foliering på innredning.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt dobbel kjøkkenkum. Kjøkken har ikke integrerte hvitevarer, men opplegg for komfyr og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap og fryseskap. Rommet har parkett på gulv, og mdf panel på vegger og himling.  
Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasje. Parkett har sprekker i skjøter fremfor kjøkkenkum og det er flere løse og skjeve sokler på kjøkkeninnredning.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - Gulvvarme: Legalett gulvvarmesystem. Vann til luft system med vifter plassert i nisjer i gulv på vaskerom og kjøkken.  
Vurdering av avvik: Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Anlegget har ikke vært i bruk på flere år som eier opplyser om i egenerklæring. Tilstanden er derfor ukjent.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Det er i tillegg et varmemagasin på 120l til gulvvarme.  
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Terrengforhold: Terreng rundt boligen består av gruset gårds plass, plenarealer og noe fjell.  
Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er fjell i dagen som gjør at noe vann ledes inn mot grunnmur. Eksakt fallforhold rundt bolig er vanskelig å se pga. snø. Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:  
Ingen anmerkninger.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad IU – ikke undersøkt:  
Ingen anmerkninger.

Lovlighet - bolig: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Kommentar: Plantegninger datert 23.10.2007.  
Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja.  
Kommentar: Byttet råteskadet hjørnekasse og vindski, samt byttet toalett og kjøkkenkran, iht. eier.  
Krav for rom til varig opphold: Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja. Kommentar: Manglende dagslysflate på



soverom. Samlet glassareal på vindu skal utgjør 10% av gulvarealet for å tilfredsstille kravet til dagslysflate.

Lovlighet - garasje: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: Garasje er ikke plassert iht. byggemeldte tegninger og situasjonskart.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befaringsdato 08.01.25 av Mathias Ottosson. 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:

Iht. opplysninger mottatt fra el-verket foreligger det ingen pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til det elektriske 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.

**Innbo og løsøre**

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

**Innbo og løsøre**

Det er balansert ventilasjon, og anlegget gjennomgikk service i 2022 og fikk nytt filter i desember 2024.

Sikringsskapet har automatsikringer, og boligens varmtvannsbereder rommer ca. 300 liter. Videre har eiendommen sentralstøvsuger, utebelysning og utestrøm. (Legalett gulvvarmesystem er et vann-til-luft system med vifter plassert i nisjer i gulv på vaskerom og kjøkken.)

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 i en frittliggende dobbelgarasje og på en gruslagt gårds plass. Garasjen er på ca. 76 kvm, og har gode lagringsmuligheter. Øvrig parkering etter området gjeldende bestemmelser.

**Radonmåling**

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

overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

**Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. 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.

## Energi

**Oppvarming**

Eneboligen er elektrisk oppvarmet med elektrisk gulvvarme på badet, Legalett gulvvarmesystem på vaskerom og kjøkken, luft-til-luft varmepumpe i stuen og panelovner i enkelte rom. Dette suppleres med vedfyring i peisovn i stuen.

**Energikarakter**

Ikke angitt

**Energifarge**

Ikke angitt

## Økonomi

**Kommunale avgifter**

Kr 19 735

**Kommunale avgifter år**

2024

**Info kommunale avgifter**

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**

Kr 3 780

**Eiendomsskatt år**

2024

**Info formuesverdi**

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:

Formuesverdi primærbolig 2023: kr. 922 252.

Formuesverdi sekundærbolig 2023: kr. 3 689 006.

**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 285 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:

3226/120/285:

01.10.2007 - Dokumentnr: 781977 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Aurskog-Høland Kommune  
Org.nr: 948 164 256

Rett til å legge og ha liggende tekniske anlegg  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2007 - Dokumentnr: 552304 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenheter opprettet fra:  
Knr:3226 Gnr:120 Bnr:212

01.01.2020 - Dokumentnr: 1630015 -

Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0221 Gnr:120 Bnr:285

01.01.2024 - Dokumentnr: 132197 -

Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3026 Gnr:120 Bnr:285

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for nybygg enebolig, datert 22.08.2011.

### Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

### Adgang til utleie

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### Legalpant

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

## Kontraktsgrunnlag

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

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
97 250 (Dokumentavgift)  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

-----  
98 600 (Omkostninger totalt)  
113 700 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
116 500 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

-----  
3 988 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
4 003 700 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
4 006 500 (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**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke

kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris pålydende kr 40 000,- 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. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 37 600,-. 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.

#### **Oppdragsansvarlig/ansvarlige meglere**

Elene Moseby Torre  
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig  
elene.moseby@aktiv.no  
Tlf: 922 61 669

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

Bankenes Boligmegler AS avdeling Aurskog,  
Aurskog senter  
1930 Aurskog  
Tlf: 638 54 010

#### **Salgsoppgavedato**

16.01.2025

# Tilstandsrapport

Enebolig  
Bråtehogda 39 A, 1970 HEMNES  
AURSKOG-HØLAND kommune  
# gnr. 120, bnr. 285



## Markedsverdi

3 900 000


Sum areal alle bygg: BRA: 213 m<sup>2</sup> BRA-i: 137 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.01.2025 Rapportdato: 13.01.2025 Oppdragsnr.: 21555-1063 Referansenummer: LB4268

Autorisert foretak: Mathias Ottosson Sertifisert Takstingeniør: Mathias Ottosson Vår ref:



 Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Takstingeniør Mathias Ottosson har ca. 12 års erfaring fra byggebransjen som tømrersvenn og mester, samt utdanning fra teknisk fagskole innen bygg. Ottosson er utdannet gjennom Norsk Takst og er sertifisert for tilstandsrapport for bolig og verditaksering av bolig.

## Rapportansvarlig

*Mathias Ottosson*

Mathias Ottosson  
Uavhengig Takstingeniør  
ottosson-  
snekkerservice@hotmail.com  
472 31 036



Sertifisert:  
• Tilstandsrapport av bolig



Oppdragsnr.: 21555-1063

Befaringsdato: 08.01.2025

Side: 2 av 33

## 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 fuktøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### 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, annek, 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 lovighet (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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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

Enebolig fra 2009 og garasje fra 2010. Boligen har avvik på fall og membran på våtrom. Det er observert lekkasje på loft rundt luftehett til avløp. Det anbefales i rapporten at forholdet undersøkes videre. Det ble også påvist fukt i etasjeskille på garasje med ukjent årsak, også dette forholdet krever videre undersøkelser. Viser til rapporten for nærmere beskrivelser og vurdering av tilstand.

### Enebolig - Byggeår: 2009

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå med de begrensningene dette medfører.

Nedløp og beslag i lakkert metall. Pipe med helbeslag.

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

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Loft er inspisert fra loftluke med de begrensninger dette medfører, pga. begrenset fremkomlighet.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malte hovedytterdører og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Terrasse i trekonstruksjoner med ukjent fundamentering.

[Gå til side](#)

#### INNVENDIG

Gulv består i hovedsak av parkett og flis.

Vegger består i hovedsak av mdf panelplater.

Himling består i hovedsak av mdf panel.

Boligen har støpt plate på mark og etasjeskille er av trebjelkelag.

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

Boligen har elementpipe og vedovn.

Boligen har malt tretrapp med eiketrinn. .

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### VASKEROM

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet har malte mdf plater på vegger og malt mdf panel i himling.

Gulvet er flislagt. Rommet har legelett gulvvarme system. Fall mot sluk er målt til 5mm fra topp flis ved dører til topp sluk. Gulv er hovedsaklig flatt.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt utslagsvask. Husets tekniske utstyr er plassert på vaskerom.

Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft ved spalte under dør.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre.

#### BAD

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet har fliser på vegger og panel i himling.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 11mm fra topp flis ved dør til topp slukrist. Gulvet fremstår som hovedsaklig flatt, men det er et lite fall på 5mm fra yttervegg mot sluk. I dusjsone er det ca. 1:50 fall, men pga. type gulv i dusjsone er det vanskelig å avdekke evt. svanker hvor vann kan bli liggende.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft ved spalte under dør.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i trapperom.

[Gå til side](#)

#### KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat med nedfelt dobbel kjøkkenkum. Kjøkkenet har ikke integrerte hvitevarer, men opplegg for komfyr og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap og fryseskap.

Rommet har parkett på gulv, og mdf panel på vegger og himling.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

#### SPESIALROM

Toalettrom har fliser på gulv, mdf panelplater på vegger og mdf panel i himling. Rommet er innredet med toalett og servantskap. Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft ved spalte under dør.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

## Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Luft til luft varmepumpe plassert i stue.

Legalett gulvvarmesystem. Vann til luft system med vifter plassert i nisjer i gulv på vaskerom og kjøkken.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Det er i tillegg et varmemagasin på 120l til gulvvarme.

Sentral støvsuger plassert på vaskerom. Det er ikke opplyst om problemer med sentral støvsugeren.

Sikringskap med automatsikringer plassert i entre. Boligen består i hovedsak av skjult elektrisk anlegg.

Boligen har røykvarsler i hver etasje og brannslukningsapparat fra 2008.

[Gå til side](#)

#### TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.

Ukjent drenering fra 2009.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Terrang rundt boligen består av gruset gårds plass, plenarealer og noe fjell.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2009.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast og er fra 2009. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	213 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	137 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 900 000

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 700 000

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig

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

Plantegninger datert 23.10.2007.

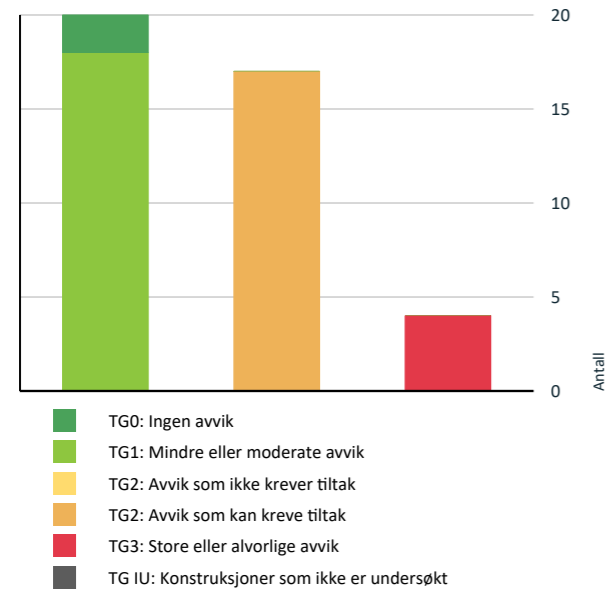
#### Garasje

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

Garasje er ikke plassert iht. byggemeldte tegninger og situasjonskart.

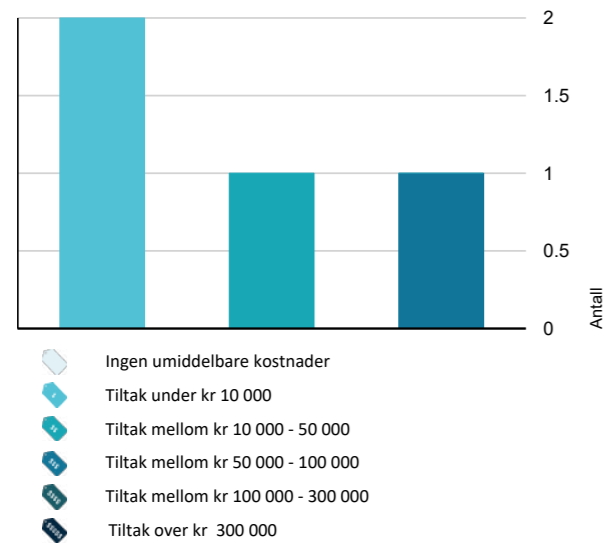
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandater er tilstandsrapport med teknisk verdi og markedsverdi.

Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst.

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

På befaring var enkelte konstruksjoner snødekt, noe som begrenser muligheten for inspeksjon. Gjelder blant annet takteking, verandaer/balkonger/terrasser og terrengforhold. Det kan også være andre forhold som ikke er avdekket, hvor snø naturlig vil ligge som en hindring.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Loftetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - Gulvvarme [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
2009

### Kommentar

Det er noe usikkerhet rundt eksakt byggeår. Det finnes indikasjoner på at bygningsdeler er fra 2008/2009, men ferdigattest er datert først i 2011. Eier opplyser at boligen sto ubebodd i noen år etter byggeår og det er derfor antatt at ferdigattest ble søkt om først når boligen ble solgt.

### Standard

Enebolig har normal standard fra byggeår. Boligens først etasje består av entre, toalettrom, vaskerom, to stuer, kontor og kjøkken. Loftetasje består av trapperom, tre soverom, garderobe og bad. Boligen har oppvarming med vann til luft gulvvarme (Legalett), elektrisk oppvarming, varmepumpe og vedovn.

### Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikeholdt, men det må påregnes noe vedlikehold på blant annet utvendig kledning og takteking/undertak. Viser til rapporten for utfyllende beskrivelser av avvik.

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå med de begrensningene dette medfører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.

Det er påvist at fukt kommer inn under takteking og har påført skade rundt gjennomføring i undertak. Ettersom takteking er dekket av snø på befaring, er det ikke mulig å observere skaden på takteking og hva årsaken kan være.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak til lekkasje. Undersøkelsene bør gjennomføres snarlig for at undertak ikke skal få påført ytterligere skade.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Lekkasje rundt gjennomføring.

### TC 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i lakkert metall. Pipe med helbeslag.

Det inngang på gavl, samt østvegg. Tak mot øst har påmontert snøfanger. Det er bygget et lite tak over vaskeromsdør som ikke har snøfangere. Takflaten er så liten at det er vurdert slik at det ikke er rasfare fra denne takflaten.

Det er montert snøfangere over husets primær innganger. Vurdert til å tilfredsstillende krav gitt i veiledningen til TEK97.

"Snø- og isdannelse på bygninger som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres og sikres. Beferdet område i denne sammenheng er de steder folk normalt beveger seg om vinteren. Atkomst til bygning, inngangs partier etc. må vies særlig omhu."

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



Takflaten som er vurdert til å ikke utgjøre fare for ras.

### TC 2 Veggkonstruksjon

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er i tillegg påvist råte i en hjørnekasse.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Værslitt og oppsprukket trepanel bør overflatebehandles eller evt. byttes om dette er nødvendig.



## Tilstandsrapport



Råte i hjørnekaske.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Loft er inspisert fra loftluke med de begrensninger dette medfører, pga. begrenset fremkomlighet.

Avvik i forbindelse med lekkasje rundt gjennomføring i tak er vurdert under "taktekking".

### TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold på vinduer.



Løs maling på vinduer.

### TG 2 Dører

Bygningen har malte hovedytterdører og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Ytterdører har noe løs maling og er noe værslitt, men dette er vurdert som mindre avvik, på bakgrunn av alder

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

#### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjoner med ukjent fundamentering.

## Tilstandsrapport

Terrasser er snødekt på befaring. Kun vurdert på bakgrunn av alder og opplysninger gitt i egenerklæring.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser om noen bord med råte på terrasse.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bord med råteskade må påregnes byttet.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv består i hovedsak av parkett og flis.  
Vegger består i hovedsak av mdf panelplater.  
Himling består i hovedsak av mdf panel.

Overflater har bruksmerker, men er vurdert til å ikke være utover det en kan forvente, alder tatt i betraktning.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt plate på mark og etasjeskille er av trebjelkelag.

Største planavvik i boligen er målt i loftetasje med 9mm avvik innenfor 2m.



Størst avvik målt her.

### 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.

### TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vanskelig tilkomst til sotluke.

Sotluke har sotlukestein som ikke kan fjernes da steinen er større enn lukens åpning.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Gjøre tiltak for å få tilgang til sotluken.

Det anbefales at feietilsynet kontrollerer forholdet for å avdekke evt. tiltak.



Sotlukestein.

## 1 TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med eiketrinn.

Trapp har slitasje, men vurdert som normalt iht. alder. Vurdert som mindre avvik.

## 1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Innerdører har slitasje, men vurdert som normalt iht. alder. Vurdert som mindre avvik.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### 1.ETASJE > VASKEROM

#### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Rommet har malte mdf plater på vegger og malt mdf panel i himling.

##### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

##### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

# Tilstandsrapport



Manglende membran bak utslagsvask.

### 1.ETASJE > VASKEROM

#### 1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har legelett gulvvarme system. Fall mot sluk er målt til 5mm fra topp flis ved dører til topp sluk. Gulv er hovedsaklig flatt.

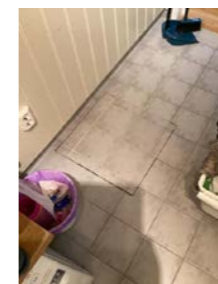
##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Ved renovering av våtrom, må fallforhold utbedres iht. gjeldene forskrift.



Luke i gulv hvor vann vil trenge ned i luke fremfor å ledes til sluk.

### 1.ETASJE > VASKEROM

#### 1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Sluk er plassert under varmtvannsbereider uten mulighet for rengjøring og inspeksjon.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Luke i gulv til gulvvarme gjør at tettesjikt er punktert i dette området. Løsning ansees ikke som tilfredsstillende og oppfyller ikke krav til tettesjikt på våtom. Ved renovering av våtrom må forholdet utbedres. Konsekvens vil være at mulig lekkasjevann ikke ledes til sluk.

Kostnadsestimat for å etablere tilgjengelig sluk.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Tilstandsrapport



Sluk under varmtvannsbereider.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt utslagsvask. Husets tekniske utstyr er plassert på vaskerom.

Benkeplate har en del slitasje og sitter løst, vurdert som mindre avvik.



Slitasje på benkeplate.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### 1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft ved spalte under dør.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre.



Ved vektprosent under 7,8 vises ikke verdi i displayet.

## Tilstandsrapport

### LOFTETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### LOFTETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Rommet har fliser på vegger og panel i himling.

Misfargede fuger i dusjsone. Vurdert som mindre avvik.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved renovering av våtrom må dør i våtsone beskyttes iht. preaksepterte løsninger.



Dør i våtsone.

### LOFTETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 11mm fra topp flis ved dør til topp slukrist. Gulvet fremstår som hovedsaklig flatt, men det er et lite fall på 5mm fra yttervegg mot sluk. I dusjsone er det ca. 1:50 fall, men pga. type gulv i dusjsone er det vanskelig å avdekke evt. svanker hvor vann kan bli liggende.

#### Vurdering av avvik:

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

Tett list mot gulv rundt dusjsone hindrer lekkasjevann fra toalett og servant å bli ledet til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Ved renovering av våtrom, må fallforhold utbedres iht. gjeldene forskrift.

### LOFTETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

## Tilstandsrapport

Det er ingen tegn til vannlekkasje på gulv, men membran er ikke synlig i sluk og det finnes ingen dokumentasjon på utført arbeid. Det ble påvist forhøyede verdier ved fuktsøk rundt sluk, men skade kan ikke konstateres. Det kan være at fukt ligger i flislim eller i støp ved underliggende membran. Det påpekes at det ikke ble målt fukt i konstruksjonen ved hulltaking.

### Konsekvens/tiltak

#### • Andre tiltak:

Sluk og tettesjikt bør jevnlig undersøkes/kontrolleres ved for eksempel å gjøre fuktmålinger i bunnvill i 73mm hull tatt i forbindelse med tilstandsrapport. Skal membran konstateres må det innhentes dokumentasjon eller utføres en tetthetstest/vanntest på gulv.



Sluk uten synlig membran.

### LOFTETASJE > BAD

#### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

- Eier opplyser om at toalett kan fryse ved 20 minus eller kaldere, når toalett ikke er i bruk over tid. (Se eiers opplysninger i egenerklæring).

- Dårlig avrenning fra servant.

- Løs foliering på innredning.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

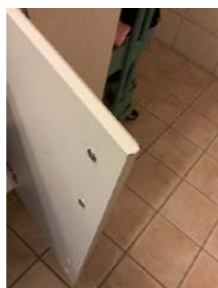
- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke mulig tiltak mot fryst vann i toalett.

- Avløp/vannlås må mest sannsynlig renses.

- Løs folie på innredning handler i all hovedsak om estetikk, og tiltak må vurderes av den enkelte.



Dårlig avrenning fra servant.



Løs folie på innredning.

### LOFTETASJE > BAD

#### TO 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft ved spalte under dør.

## Tilstandsrapport

### LOFTETASJE > BAD

#### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i trapperom.



Ved vektprosent under 7,8 vises ikke verdi i displayet.

### KJØKKEN

#### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt dobbel kjøkkenkum. Kjøkken har ikke integrerte hvitevarer, men opplegg for komfyr og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap og frysenskap.

Rommet har parkett på gulv, og mdf panel på vegger og himling.

### Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Parkett har sprekker i skjøter fremfor kjøkkenkum og det er flere løse og skjeve sokler på kjøkkeninnredning.

### Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Løse og skjeve sokler.



Sprekker i parkettskjøt.

#### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

#### 1.ETASJE > TOALETTROM

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har fliser på gulv, mdf panelplater på vegger og mdf panel i himling. Rommet er innredet med toalett og servantskap. Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft ved spalte under dør.

Det er observert mindre svellinger i bunn av panelplater og over servant, vurdert som mindre avvik.



Svelling i panelplater.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er utført service/reparasjon på anlegget i 2022 og filter er byttet i desember 2024.

### TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe plassert i stue.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

### TG 2 Andre VVS-installasjoner - Gulvvarme

Legalett gulvvarmesystem. Vann til luft system med vifter plassert i nisjer i gulv på vaskerom og kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Anlegget har ikke vært i bruk på flere år som eier opplyser om i egenerklæring. Tilstanden er derfor ukjent.

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Det er i tillegg et varmemagasin på 120l til gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Andre installasjoner

Sentral støvsuger plassert på vaskerom. Det er ikke opplyst om problemer med sentral støvsugeren.

## 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 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.*

Sikringskap med automatsikringer plassert i entre. Boligen består i hovedsak av skjult elektrisk anlegg.

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.  
**2009 Byggeår.**

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

**Nei Eier har fått utført arbeid i boligen av familiemedlem er elektriske, men arbeidet er utført uten dokumentasjon eller samsvarserklæring.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Det er kun fremvist samsvarserklæring på arbeid som er utført i forbindelse med oppføring.**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

#### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Tilstandsrapport

### Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja På bakgrunn av manglende dokumentasjon på utført arbeid, anbefales det å utføre en utvidet el-kontroll på anlegget.**

**Kostnadsestimat for el-kontroll.**

### Generell kommentar

Iht. NS3600 skal det gis TG3 om arbeid som er utført på det elektrisk anlegget ikke er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### 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 bygningsakkyndig 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.*

Boligen har røykvarsler i hver etasje og brannslukningsapparat fra 2008.

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

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



TG3 gis på bakgrunn av at brannslukningsapparat er over 10 år.

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## Tilstandsrapport

### TG 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Ukjent drenering fra 2009, men eier opplyser om at det ikke har vært problemer med overvann rundt boligen eller tomten generelt.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder, opplysninger gitt av eier og at boligen ikke har rom under terreng.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Store deler av grunnmur var skjult av snø på befaring, men på synlige plasser ble det ikke observert skader/sprekker.

### TG 2 Terrengforhold

Terreng rundt boligen består av gruset gårds plass, plenarealer og noe fjell.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er fjell i dagen som gjør at noe vann ledes inn mot grunnmur. Eksakt fallforhold rundt bolig er vanskelig å se pga. snø.

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved søknad om tilbygg eller oppføring av nytt bygg på eiendommen, kan det komme krav om geotekniske undersøkelser.

Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur). Der hvor det er fjell i dagen vil det være vanskelig å etablere et slikt fall uten betydelig inngrep.



Fall mot bygning.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2009. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast og er fra 2009. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

2010

#### Kommentar

Kilde: Godkjente byggetegninger.

#### Standard

Garasje oppført i trekonstruksjoner og fundamentert med plate på mark. Garasjen har liggende kledning og saltak teknet med takstein. Det er leddport med elektrisk portåpner og malt inngangsdør til garasjen. Garasjen er oppført med a-takstoler som gir mulighet for lagring på garasjens loft. Loft er ikke innredet, utover at det er lagt nesten komplett spongulv. Det er tilbygget en bod på garasjens gavivegg som er oppført i trekonstruksjoner og fundamentert på spaltegulv.

#### Vedlikehold

Garasje har behov for vedlikehold på blant annet utvendig kledning, dører og himling. Himlingsplater har betydelig sprekker i skjøter. Eier opplyser om feil fall på gulv, som gjør at smeltevann ikke ledes ut av garasjeport.

I tillegg er det observert fukt på isolasjon i bjelkelag oppe på loft. Årsak var på befaring ikke opplagt og det anbefales at forholdet undersøkes ytterligere. Svertesopp på gulvspon tyder på at fukten har vedvart over tid.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

137 m<sup>2</sup>/137 m<sup>2</sup>

Enebolig: Entré, Kjøkken, Vaskerom, Kontor, 2 Stuer, Toalettrom, Bad, 3 Soverom, Trapperom, Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 76 m<sup>2</sup>

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

### Markedsverdi

Kr 3 900 000

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 5 700 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

### Markedsverdi

3 900 000

### Konklusjon markedsverdi

3 900 000

### Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene og tilstanden boligen hadde på befaringsdagen. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRISANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Bråtehogda 24 ,1970 HEMNES 143 m <sup>2</sup> 2009 2 sov	04-10-2023	4 500 000	4 300 000		4 300 000	30 070
2 Meieriveien 7 ,1970 HEMNES 138 m <sup>2</sup> 1990 3 sov		3 290 000				23 841
3 Bråteveien 3C ,1970 HEMNES 164 m <sup>2</sup> 1965 3 sov	23-05-2024	3 990 000	3 870 000		3 870 000	23 598
4 Bråtehogda 36 ,1970 HEMNES 203 m <sup>2</sup> 2002 3 sov	28-05-2023	4 740 000	4 600 000		4 600 000	22 660
5 Kolleveien 5 ,1970 HEMNES 169 m <sup>2</sup> 1985 3 sov	22-05-2024	3 290 000	3 100 000		3 100 000	18 343
6 Granittveien 5 ,1970 HEMNES 219 m <sup>2</sup> 1985 3 sov	25-04-2024	4 350 000	3 900 000		3 900 000	17 808
7 Ringveien 14 ,1970 HEMNES 166 m <sup>2</sup> 1974 4 sov	22-11-2023	2 945 000	2 800 000		2 800 000	16 867

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter inkl. eiendomsskatt. (ca. beløp)	Kr.	25 000
I tillegg må det påregnes kostnader til egne forsikringer, strøm, vedlikehold m.m.	Kr.	1
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>25 000</b>

Teknisk verdi bygninger		
<b>Enebolig</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 850 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 250 000</b>

Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>450 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 700 000</b>

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 500 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 000 000</b>

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 700 000</b>

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

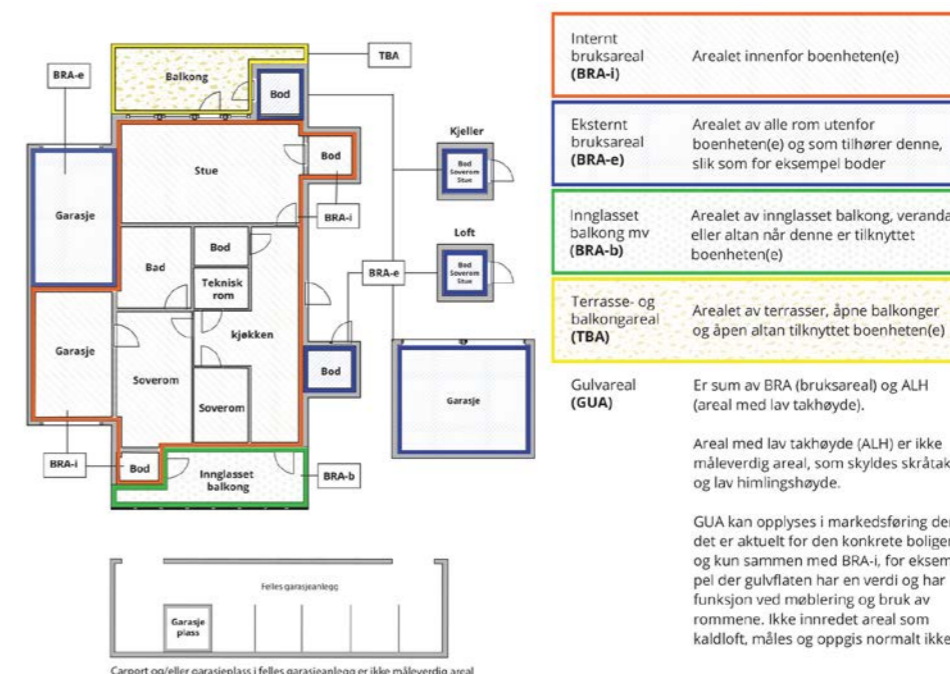
### Hva er måleverdig areal?

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



### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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



## Arealer

### Enebolig

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
1.Etasje	83			83	
Loftetasje	54			54	
<b>SUM</b>	<b>137</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>137</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré , Kjøkken , Vaskerom , Kontor , Stue , Stue 2, Toalettrom		
Loftetasje	Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Trapperom , Garderobe		

#### Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. NS3940:2023. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Takhøyder  
1.etg: 2,40m  
Loftetg: 2,40m

Åpent areal (TBA) er ikke oppmålt for denne boligen da tomten var betydelig dekt av snø på befaring. Det var ikke mulig å se konturene av terrasse.

Om areal er av stor betydning for kjøper, anbefales det å utføre en 3D-skanning av boligen for å oppnå størst nøyaktighet av arealet. Arealet av boligen er beregnet etter mål utført med laser.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Plantegninger datert 23.10.2007.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?  Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Byttet råteskadet hjørnekasse og vindski, samt byttet toalett og kjøkkenkran. Iht. eier.

#### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:* Manglende dagslysflate på soverom. Samlet glassareal på vindu skal utgjøre 10% av gulvarealet for å tilfredsstille kravet til dagslysflate.

### Garasje

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
1.Etasje		76		76	
Loft					
<b>SUM</b>		<b>76</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>76</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje , Bod	
Loft		Bod (Ikke målbart areal)	

#### Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. NS3940:2023. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Loft på garasje har ikke målbart areal pga. takhøyde under 1,90m.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.  
*Kommentar:* Garasje er ikke plassert iht. byggemeldte tegninger og situasjonskart.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk 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:*

### 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	137	0
Garasje	0	76

#### Kommentar

Enebolig Garderobe på soverom i loftetasje er vurdert som P-rom, da rommet er omsøkt som garderobe på byggemeldte tegninger.

Garasje



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.1.2025	Mathias Ottosson	Takstingeniør
	Maren Marie Nymo	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	120	285		0	865.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
<b>Adresse</b> Bråtehogda 39 A							
<b>Hjemmelshaver</b> Nymo Maren Marie							

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Bråtehogda 39A ligger på Hemnes i Aurskog-Høland kommune.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Reguleringsplan: Pengeåsen, Natravnlia og Bråte - Frittliggende småhusbebyggelse.

#### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt, opparbeidet med plenarealer og grusen gårdsplass.

#### Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren er ikke kjent om det foreligger tinglyste forhold på eiendommen.

Garasje er ikke bygget iht. omsøkte tegninger.

### Siste hjemmelovergang

År	Type
2019	Opphør av samboerskap

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.01.2025	Se eier opplysninger gitt egenerklæring.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	23.12.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	23.10.2007		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring EL		Gjelder arbeid utført i forbindelse med byggeår.	Fremvist		Nei
Eier	08.01.2025	Tilstede på befaring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.01.2025		Gjennomgått		Nei
Megler	03.01.2025	Meglerpakke med kommunale opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	22.08.2011		Gjennomgått		Nei

## 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode 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 slitasje: 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/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/LB4268>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Aurskog	
Oppdragsnr.	
1105240100	
Selger 1 navn	
Maren Marie Nymo	
Gateadresse	
Bråtehogda 39A	
Poststed	Postnr
HEMNES	1970
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Tryg forsikring
Polise/avtalenr.	7118575

### 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

Initialer selger: MMN

- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 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
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 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   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse

Document reference: 1105240100

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Document reference: 1105240100

## Tilleggskommentar

Vinteren -23/24 fryste vannet til toalettet i andre etasje ved to anledninger - begge gangene da huset stod ubebodd over flere dager. Kan virke som grunnen til dette er at ventilasjonsanlegget drar inn kald luft like ved rørene til toalettet og at vannet ved sprenkulde (-20 grader ++) kan fryse. Løsningen ble å skru av ventilasjonsanlegget, holde døra til vaskerommet åpen og fyre - da tinte vannet forholdsvis fort. I år har det ennå ikke skjedd og det kan virke som det er en god idé å holde døra til vaskerommet åpen hele tiden, sånn at varmen fra varmepumpa og eventuelt vedovn slipper inn mot veggen der rørene ligger. Gulvvarme-anlegget (Legalett) er ikke i bruk per dags dato. Det ble skrudd av for noen år siden, da det trakk mye strøm og var vanskelig å regulere for å få ønsket temperatur. Det ble heller satt inn varmepumpe som fungerer fint sammen med vedfyring. Tilstanden på Legalett-anlegget er ukjent, men det fungerte da det ble slått av. På terrassen er det et par terrassebord som bør skiftes da de har råteskade i skjøt.

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 § 2 (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 overtagelse. 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

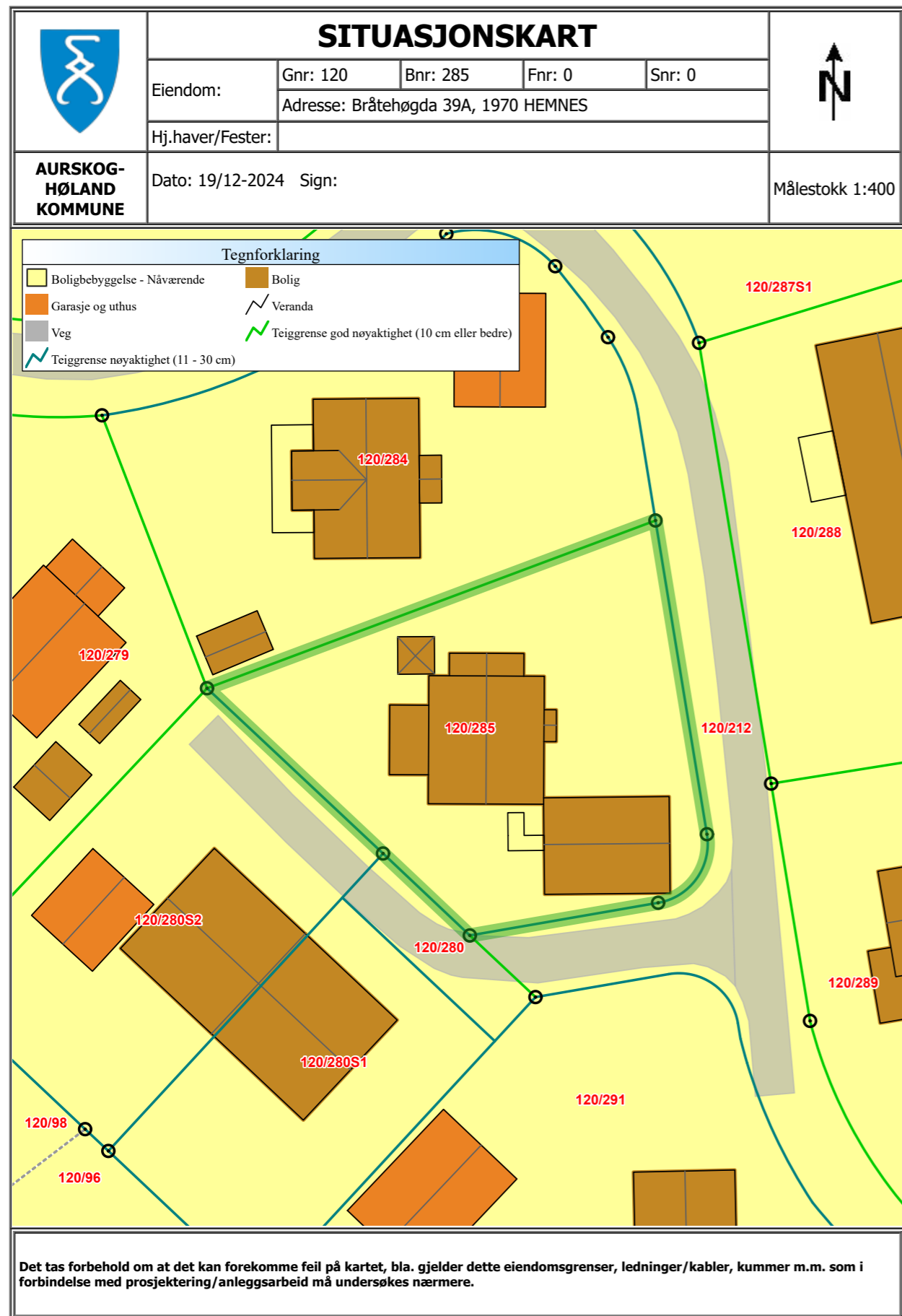
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maren Marie Nymo	8d99acbd4b04980478adf5 8d76b31493ca204eb3	05.01.2025 17:21:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1105240100

Document reference: 1105240100

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>



# Nabolagsprofil

Bråtehøgda 39A - Nabolaget Hemnes - vurdert av 17 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Eldre



## Offentlig transport

Hemnes garasje Linje 479, 485	9 min 0.7 km
Slitu stasjon Linje R22	31 min 28.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 7 min

## Skoler

Bråte skole (1-10 kl.) 357 elever, 20 klasser	12 min 0.9 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	23 min 24.5 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	26 min 26.3 km

## Ladepunkt for el-bil

Hemnes Sykehjem	10 min
Bråte Skole, Hemnes	11 min

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



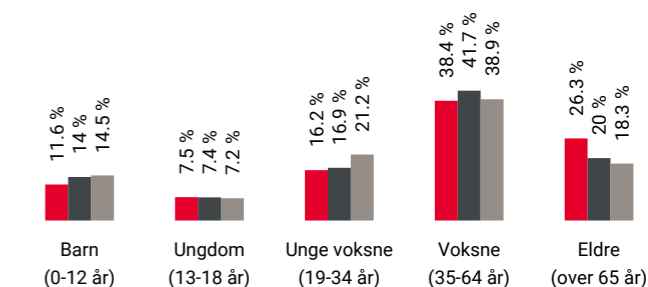
Sitat fra en lokalkjent

**Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 83/100

**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	8 min 0.6 km
Plommehagen barnehage (1-5 år) 34 barn	6 min 4.4 km


## Dagligvare

Coop Prix Hemnes Post i butikk, PostNord	11 min 0.9 km
Kiwi Løken PostNord	14 min 10.9 km

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 97/100

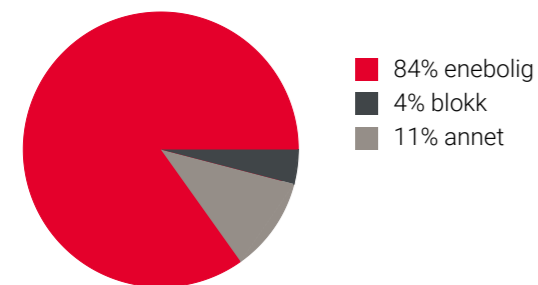
 Gateparkering  
Lett 91/100

 Trafikk  
Lite trafikk 89/100

## Sport

-  Søndre Høland idrettsanlegg 5 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.4 km
-  Bråte skole 10 min   
Ballspill, sandvolleyball 0.8 km
-  Sporty Fitness 20 min 
-  MOVA Bjørkelangen Serviceveien 24 min 

## Boligmasse



«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»

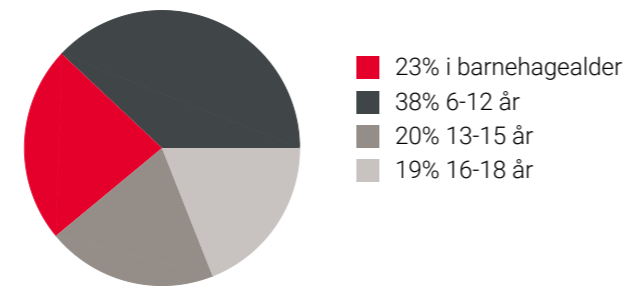
Sitat fra en lokalkjent



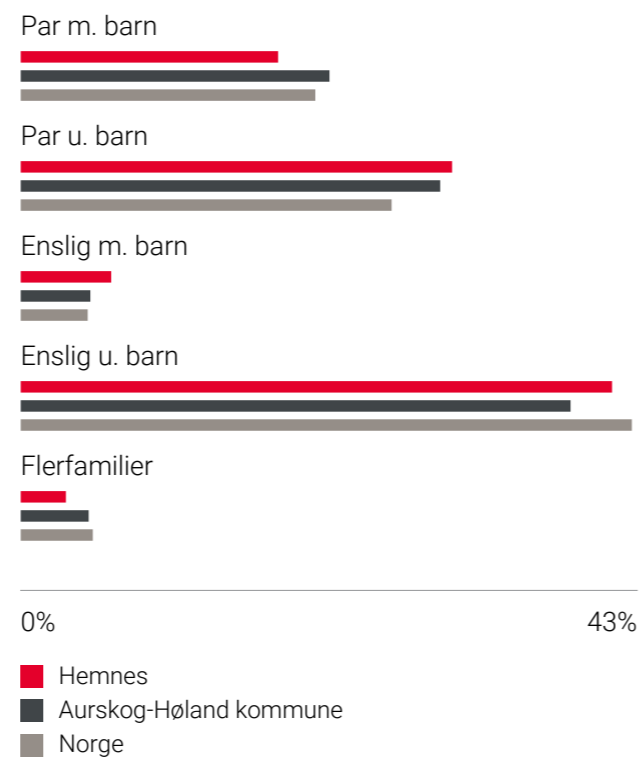
## Varer/Tjenester

-  Løken senter 14 min 
-  Løken apotek 12 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

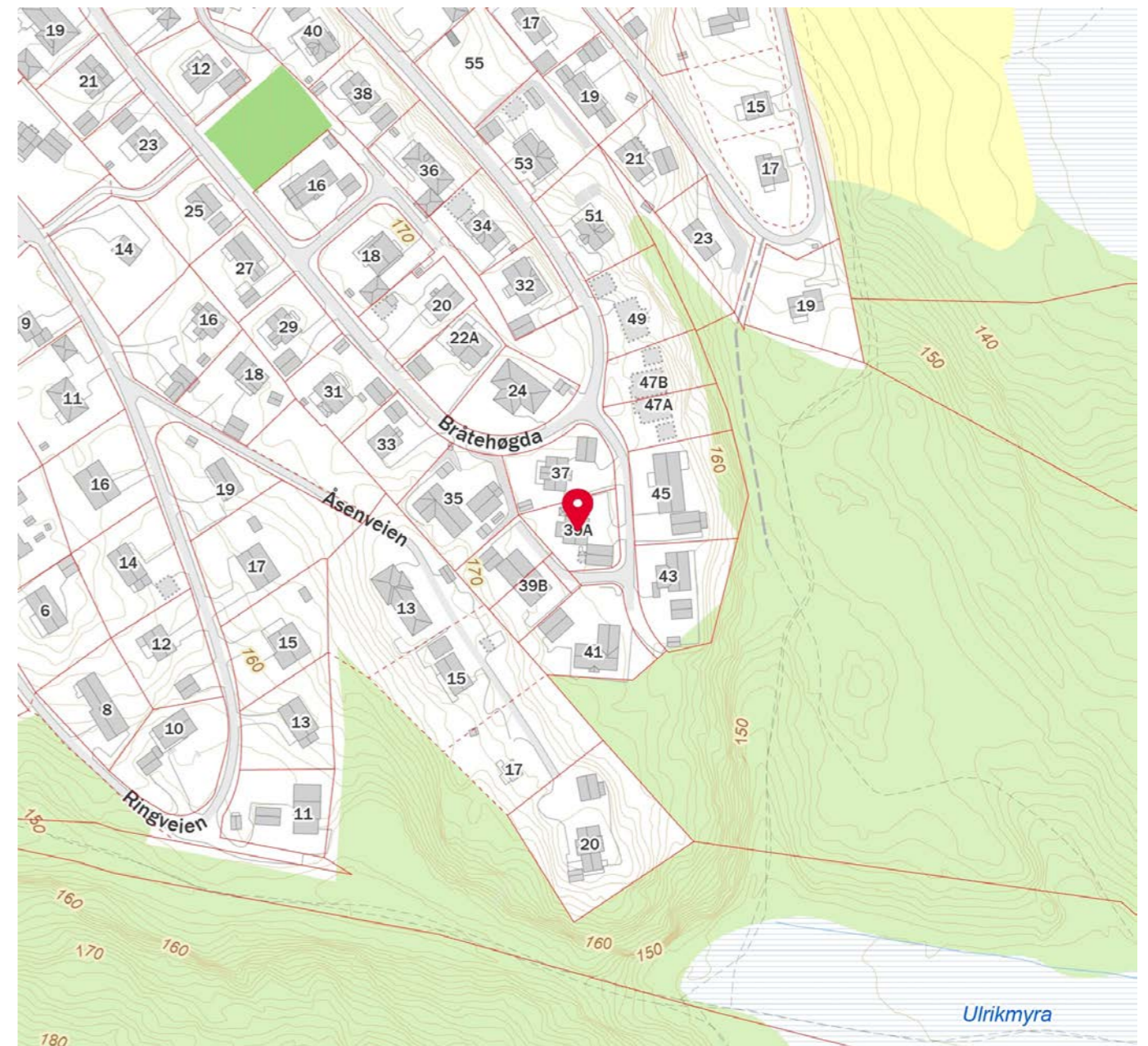
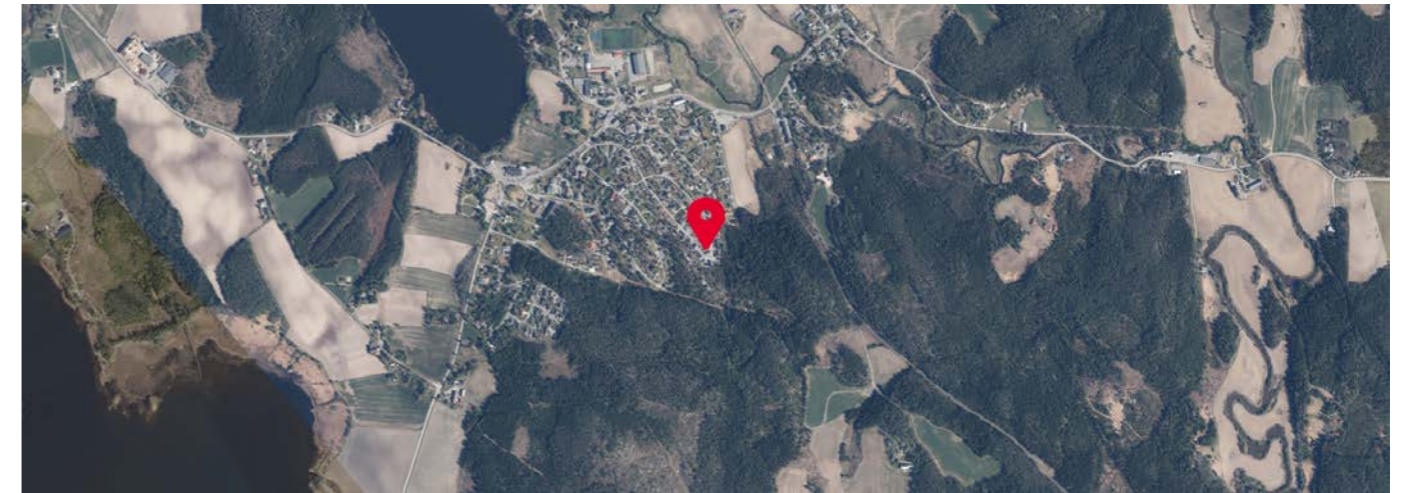


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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







Fagansvarlig/Eiendomsmegler MNEF

Elene Moseby Torre

Mobil: 92261669  
E-post: elene@aktiv.no

### Om Elene Moseby

**Relevant utdanning:**

BI Norwegian Business School:

**Antall år i bransjen:**

20

**Områdeerfaring:**

Aurskog-Høland, Sørum, Fet,  
Lillestrøm og Oslo

**Boligtyper:**

Enebolig, rekkehus, leiligheter, tomter,  
fritidsboliger, prosjekt m.m

## Din megler

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd. Du skal alltid stå i sentrum av mitt fokus, og sammen skal vi arbeide for å oppnå en best mulig pris for din bolig og samtidig bestrebe en best mulig salgsprosess.



Best resultat for kunden – hver gang

Jeg har unik lokalkunnskap, god kompetanse og et stadig voksende kontaktnett etter snart 20 år i bransjen. Sammen med min stå på vilje vil jeg dermed være din foretrukne megler.

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

**aktiv.**  
Tar deg videre

**aktiv.**



## Trenger du en megler?

Etter mange år i bransjen har jeg kompetansen, erfaringen og den unike lokalkunnskapen som gir deg akkurat den tryggheten du trenger når du er i boligmarkedet.

**Jeg hjelper deg gjerne - ta kontakt for en uforpliktende boligprat!**

Kenneth Sverre, 930 29 613, ksv@aktiv.no

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål?  
Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

#### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

#### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

#### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeklerkjede.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
  
3. 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 avgis.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
  
7. 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.  
  
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).

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

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Bråtehøgda 39A  
1970 HEMNES

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Aurskog  
**Saksbehandler:** Elene Moseby Torre

**Telefon:** 922 61 669  
**E-post:** elene.moseby@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre