



aktiv.

Åborkneika 1, 1970 HEMNES

**Romslig enebolig med store rom,
solrike uteplasser og
trippel-garasje fra 2014. Ildsteder
og varmepumpe. Landlig idyll!**



Eiendomsmegler MNEF

Niklas Antonsen

Mobil 466 56 728

E-post niklas.antonsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Aurskog

Aurskog senter, 1931 Aurskog. TLF. 63 85 40 10

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 600 000,-
Omkostn.: Kr 116 350,-
Total ink omk.: Kr 4 716 350,-
Selger: Camilla Hovden Mikkeldrud
Jonas André Frogner

Grindahl

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 232/343 kvm
Tomtstr.: 1327 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 121, bnr. 37
Oppdragsnr.: 1105250103

Romslig enebolig med store rom, solrike uteplasser og trippel-garasje fra 2014.

Velkommen til Åborkneika 1, en hyggelig enebolig med store rom fordelt på to plan. Omgivelsene er landlige, samtidig som det er gangavstand til dagligvare, idrettsanlegg og skole for alle trinn. Stedet byr på flotte turmuligheter sommer som vinter. Hagen innbyr til lek for de minste, og man flytter seg enkelt etter solen på to trivelige verandaer.

Boligen har et flott kjøkken med peis, spiseplass og eget kjølerom. To stuer gir fin fleksibilitet, inkludert en romslig hovedstue med peisinnsats. Den andre stuen er en fin spisestue med både varmepumpe og prinsesseovn. Badet er innredet med dusjkabinett og hjørnebadekar, og boligen har vaskerom, gjestetoalett og et stort soverom. I 2014 ble det oppført en stor trippel-garasje med innredet loft. Kontakt megler for å avtale visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	81
Nabolagsprofil	90
Budskjema	98

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 232 kvm

BRA - e: 111 kvm

BRA totalt: 343 kvm

TBA: 40 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 110 kvm Entré, trapperom/gang, bod 1, bod 2, vaskerom, bod 3, bad/wc, soverom 1, soverom 2

1. etasje

BRA-i: 122 kvm Trapperom/gang, toalettrom, soverom 1, kjølerom, kjøkken, stue 1, stue 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

40 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 82 kvm Garasje 1, garasje 2.

2. etasje

BRA-e: 29 kvm Innredet rom 1, innredet rom 2

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Lovlighet

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

Takoverbygd veranda på syd-/vestsiden er ikke beskrevet på tegningen.

Verandaen på nord-/østsiden har avvik i forhold til tegningen/er ikke beskrevet på tegningen slik den er bygget. Det er noe avvik på rominndelingen av U. etasje og vaskerommet er ikke beskrevet på tegningen. Plantegningen av 1. etasje stemmer med dagens bruk.

2 soverom i U. etasje tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate (arealet av dagslysflate/

vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet). Vinduene på 2 soverom i U. etasje tilfredsstiller ikke krav til rømningsvei da åpningen er for smal pga. fast midtsprosse. Takhøyden på vaskerommet er kun ca. 1,98meter og deler av vaskerommet har lavere takhøyde da gulvet her er støpt opp.

Garasje

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Innredede rom i loftsetasje er ikke beskrevet på tegningen og er dermed ikke godkjent iht. bruk som oppholdsrom/beboelse.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1327 kvm

Tomtebeskrivelse

Eneboligen ligger i et trygt og rolig nabolag, omkranset av skog og store åkre. Beliggenheten er likevel sentral, med alle hverdagsfasiliteter lett tilgjengelig. Selve tomten er over 1,3 mål, opparbeidet med gressplen, prydbusker, støttemurer og diverse beplantning. Gode solforhold gjør det mulig å virkelig nyte varme dager til fulle. I hagen er det dukkestue for de minste, og her kan man enkelt sette opp en trampoline eller spille fotball med venner etter skolen.

En gruslagt gårdsplass binder huset sammen med garasjen. Gårdsplassen strekker seg til inngangen, og det er gode muligheter for parkering. Soverommet har utgang til en dels overbygd veranda på ca. 27 kvm. Her er det høyt under taket, og uteplassen har belysning og trapp ned til den store hagen. På motsatt side finner man en overbygd veranda med utestikk, terrassevarmer og et areal på ca. 13 kvm. Verandaen har adkomst fra spisestuen.

Iflg. Aurskog-Høland kommune er tomtegrensene usikre. Ved en eventuell oppmåling må det påregnes et +/-arealavvik på det her oppgitte areal.

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et landlig, fredfullt og barnevennlig boligområde, like utenfor sentrum av Hemnes i Aurskog-Høland kommune. Hemnes har skole, barnehage, bensinstasjon og daglige servicetilbud. Det er idrettsplass på Bråte, med fotballbaner, sykkelbane, ballbinge og skøyteis på vinteren. I tillegg er det lysløype og turveier i nærliggende skog og mark.

Søndre-Høland Idretts- og Ungdomslag har idrettshus med fritidsklubb og diverse aktiviteter, samt kunstgressbane med en rekke aldersbestemte lag. Like i nærheten ligger Hemnessjøen med gode bade- og fiskemuligheter. Her ligger Langestranda som

innbyr til avslappende rekreasjon. Sjøen har flere fascinerende våtmarksreservater med et rikt fugleliv, og det er forekomster av gjedde, abbor og mort slik at man også kan prøve fiskelykken.

Et flott kulturlandskap omkranser sjøen, noe som gir idylliske tur- og rekreasjonsområder på helårsbasis. 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.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på Coop Prix Hemnes, som ligger ca. 7 min unna på sykkelsetet. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Hemnes butikkssenter et fint og variert utvalg. Det er også kort vei til Amfi Bjørkelangen torg, et moderne kjøpesenter som byr på trivelige konsepter i en hyggelig atmosfære.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Furulund, som ligger kun 2 minutter unna til fots. Med bil fra Hemnes tar det ca. 24 min til Bjørkelangen, 41 min til Lillestrøm, 55 min til Oslo S og 60 min til Oslo Lufthavn.

Fra boligen er det ca. 16 minutters gange Bråte barne- og ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Bråtebakken er nærmeste barnehage, i kort gangavstand fra eiendommen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under fellesvisning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og landbrukseiendommer.

Bygningssakkyndig

Larsen Havnen AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Iflg. tilstandsrapport datert 13.10.2025 av Petter Larsen: Saltakskonstruksjoner av tre. Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige. Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående trebordkledning. Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er dels av betongdekke, dels med tilfarergulv av tre og dels gulv av trebjelkelag. Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn, dels med tilfarergulv av tre. Det er ukjent byggegrunn, men det er fjell i dagen på tomten og bygningen er

trolig fundamentert på fjell. Opprinnelig del har grunnmur av betong. Tilbygd del har grunnmur av murte lettklinkerblokker. Se forøvrig tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i denne samt selgers egenerklæring før visning og gjør oppmerksom på anmerkninger fra takstmann med tilstandsgrad 2 og 3 (TG2 og TG3).

I tilstandsrapporten er følgende bemerket med tilstandsgrad 2 og 3:

Følgende punkter har tilstandsgrad 2 iht. tilstandsrapporten: (Avvik som kan kreve tiltak)

- Utvendig > Nedløp og beslag - Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra 2006 iht. tidligere eier Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke snøfangere på taket. Det er tegn på lekkasje ved pipen på loftet - som trolig skyldes lekkasje ved pipebeslaget.

- Utvendig > Veggkonstruksjon - Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra respektive byggeår. Fasade/kledning har stående trebordkledning. Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Saltakskonstruksjoner av tre. Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige. Vurdering av avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Undertaket er misfarget. Det er fuktskjolder i takkonstruksjonen og på gulvet på loftet ved pipe i opprinnelig del. Det ble gjort fuktmålinger og fuktsøk på loftet og det ble påvist marginalt forhøyede fuktverdier stedvis. Dette er trolig lekkasje som oppstår ved pipebeslaget under spesielle værforhold. Undertaket på tilbygd del er misfarget og har svertesopp. Dette skyldes trolig dampbelastning fra underliggende etasje pga. brudd/dårlig utført dampsperre, begrenset med lufting eller en kombinasjon av dette. Det forekommer mus på loftet iht. eier og det er tydelige spor etter mus med museavføring.

- Utvendig > Dører - Entredør er 2-fløyet i malt trekonstruksjon. Verandadører er i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Verandadør på kjøkkenet mangler beslag/tetting i bunn og vrideren er vanskelig å lukke. Verandadøren på soverommet i 1. etasje «henger», subber i terskel og må justeres.

- Utvendig > Veranda 2 - Veranda med betongdekke med fliser. Rekkverk i trekonstruksjon. Takoverbygd med arkutbygg i trekonstruksjon tekket med betongtakstein. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde er ca. 84-88cm. (byggeårets krav var 90cm. og dagens krav er 100cm.)

- Utvendig > Veranda 1 - Veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Del av veranda er takoverbygd med arkutbygg i trekonstruksjon tekket med betongtakstein. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter. Rekkverkshøyde er ca. 97cm. og tilfredsstilte byggeårets krav (dagens krav er 100cm.) Det ble påvist råteskader i enkelte rekkverksbord.

- Utvendig > Utvendige trapper - Utvendig repó til entre i U. etasje med fliser på betongdekke. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er enkelte løse fliser, slitte fuger og skader.

- Innvendig > Overflater - Gulv: Fliser, laminat, heltregulv og betong. Vegger: Trepanel, tapet, fliser og mur/murpuss. Himling: Trepanel og betong. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er stedvis slitasje og slitasjemerker på heltregulv. Gulvfliser har stedvis bom/hulrom og det er riss/slitasje på fuger. Laminatgulv har stedvis svelling/små skader i skjøter.

- 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 > Rom Under Terreng - Bod på innsiden av vaskerommet har gulv av betong og veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Boden har høy luftfuktighet og dårlig ventilasjon. Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulvet i bod i U. etg. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fuktskader. På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

- Innvendig > Innvendige trapper - 90 graders tretrapp. Vurdering av avvik: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er slitasje/slitasjemerker i trinnene.

- Innvendig > Innvendige dører - 4-speils heltredører. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører subber i terskel/karm.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør - Det er avløpsrør av plast. Fra 2000 hovedsaklig.

Deler av avløpsrør er av støpejern fra byggeåret 1960. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner > Varmesentral - Det er installert luft til luft varmepumpe i 1. etasje. Varmepumpen har produksjonsår 2011. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er plassert på vaskerommet og har produksjonsår 2000. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år iht. dagens forskrift skal varmtvannstank direktekobles (ikke med stikkontakt).

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - Samsvarserklæring datert 07.12.2005 er fremvist og gjelder «Nyanlegg, utvidelser og endring». Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet elkontroll i boligen.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - Dreneringen er fra 2000. Det er synlig grunnmursplast på grunnmuren. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Det mangler topplist/klemlist på grunnmursplasten stedvis. Dette kan medføre at regnvann trenger inn mellom grunnmursplasten og grunnmuren.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger - Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Fra 2000. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

- Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Ventilasjon - Det er naturlig ventilering med veggventiler. Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom - Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Vaskerommet har vegger av betong/mur og hulltaking er dermed ikke mulig. Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på vaskerommet. Vurdering av avvik: Det er avvik: Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulvet. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Forhøyede fuktverdier kan skyldes manglende membran/tettesjikt og/eller manglende fuktsikring mot grunn.

- Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv - Gulvet er flislagt. Rommet har

elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm. fra gulv ved dør til topp slukrist under dusjkabinettet. I tillegg er det oppkant med fliser mot dørterskelen. Fall til sluk på gulvet under badekaret ble ikke målt pga. vanskelig tilgang. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist sprekker i fliser. Deler av gulvet er flatt og mangler fall til sluket. Det er sprekker i enkelte gulvfliser og dette antas å skyldes at de er lagt for nære veggen.

- Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt - Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Fra 2000. Vurdering av avvik: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det mangler slukmansjett/membran under klemringen i sluket. Det ser ut til at smøremembranen kun er smurt inntil sluket. Dette er ufagmessig løsning som kan medføre lekkasje/fuktoppsug i betonggulvet rundt sluket.

- Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Ventilasjon - Det er elektrisk styrt vifte. Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom - Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på baderommet. Vurdering av avvik: Det er avvik: Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis på vegger og i gulv på baderommet. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Forhøyede fuktverdier kan skyldes manglende membran/tettesjikt og/eller manglende fuktsikring mot grunn.

- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon - Toalettrom består av: Gulvmont. wc, servantskap og speil. Oppvarming: Elektrisk gulvvarme. Ventilasjon: Naturlig avtrekk via himlingsventil. Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er avvik: Det er svelleskade på skroget på servantskapet. Det er skade på speilet.

- Spesialrom > 1. etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon - Kjølerom ved kjøkkenet i 1. etasje. Vurdering av avvik: Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning. Det er ikke synlige ventiler for lufting rundt konstruksjonen. Det er stedvis svertesopp innvendig i kjølerommet som kan skyldes feilkonstruksjon.

- Spesialrom > 1. etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg - Kjøleaggregat fra 2000. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med heltre skrog og 1-speils heltre fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskum av metall. Ventilator med avtrekk. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Innredningen er fra 2000. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er stedvis slitasje og slitasjemerker på innredningen. Det er svelleskade på benkeplaten.

Følgende punkter har tilstandsgrad 3 iht. tilstandsrapporten: (Store eller alvorlige avvik)

- Utvendig > Utvendige trapper - 3 - Trapp i trekonstruksjon til takoverbygd veranda. Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk.

- Utvendig > Utvendige trapper - 2 - Repó i trekonstruksjon og trapp til veranda. Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger - Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fra 2000 hovedsaklig. Det er åpent røranlegg med kobberrør på vaskerommet. Vurdering av avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det drypper fra rørskjøter. Røranlegget er ikke lekkasjesikret iht. dagens krav til rør i rør system. Det er rørfordeler i vegg ved vaskerommet og i kjøkkenbenken. Det drypper fra rørskjøter på vaskerommet.

- Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt - Det er soilsluk/støpjernssluk fra byggeåret (1960). Det er ukjent tettesjikt/membran. Vurdering av avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Oppusset våtrom i kombinasjon med gammelt sluk gir fare for lekkasjer i overgang av eventuell membran og sluket. Det mangler membran på vegger i våt sone ved vaskekummen (synlig manglende membran ved rørgjennomføringer).

Verditakst

Kr 4 600 000

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskrivelse: Det er en liten sprekk i ene flisen på badet.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse: Det er mus på loftet.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Bytte av gulv på terrasse. Arbeid utført av: Fagerbygg og eiendom AS.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Ja. Beskrivelse: Det er ikke søkt tilatelse om godkjent oppholdsrom over garasje.

Innhold

Velkommen til Åborkneika 1, en hyggelig enebolig med store rom fordelt på to plan. Omgivelsene er landlige, samtidig som det er gangavstand til dagligvare, idrettsanlegg og skole for alle trinn. Nærmeste barnehage nås på få minutter, og stedet byr på flotte turmuligheter sommer som vinter. Hagen innbyr til lek for de minste, og man flytter seg enkelt etter solen på to trivelige verandaer.

Boligen har et flott kjøkken med peis, spiseplass og eget kjølerom. To stuer gir fin fleksibilitet, inkludert en romslig hovedstue med peisinnsats. Den andre stuen er en fin spisestue med både varmepumpe og prinsesseovn. Badet er innredet med dusjkabinett og hjørnebadekar, og boligen har vaskerom, gjestetoalett og et stort soverom. I 2014 ble det oppført en stor trippel-garasje med innredet loft.

Kort fortalt

- Stor enebolig over to etasjer.
- Trippel-garasje oppført i 2014.
- Herlig veranda på ca. 27 kvm.
- En veranda på motsatt side.
- Romslig hage på stor tomt.
- Entreen har varme i gulvet.
- Stor garderobe i entreen.
- Flott kjøkken m/spiseplass.
- God skap- og benkeplass.
- Hvitevarene er dels integrerte.
- Murpeis og eget kjølerom.
- To romslige stuer i 1. etasje.
- Heltregulv i begge stuene.
- Hovedstue med peisinnsats.
- Spisestue med varmepumpe.
- Prinsesseovn i spisestuen.
- Flislagt bad m/varmekabler.
- Badet har god størrelse.
- Badekar og dusjkabinett.
- Vaskerom og gjestetoalett.
- Varme etablert i gulvene.
- Lagring på loft og i tre boder.

Planløsning

1. etasje: Gang, wc, soverom, 2 stuer, kjøkken og kjølerom.

Underetasje: Entré, gang, bad/wc, vaskerom, 3 boder, soverom 1 og soverom 2.

Annet: Kaldloft som har adkomst via takluke med nedfellbar stige.

Standard

Entré

Velkommen inn i en romslig enebolig med store, luftige rom fordelt på to etasjer. Inngangen er overbygd, med belysning, ringeklokke, tofløyet ytterdør og plass til kafésett. Vel inne har boligen en bred entré med downlights, varmekabler og flislagt gulv. Langs den ene veggen er det etablert en plassbygd skyvedørsgarderobe med hvite, profilerte fronter.

Gulvflisene fortsetter inn i en stor gang med trapp til 1. etasje og to tilliggende boder for praktisk lagring. Trappen ender i en gang oppe; med heltregulv, gjestetoalett og hvitmalt panelvegger. Om ønskelig er det god plass til skap eller andre garderobeløsninger. Boligen har noe behov for modernisering, men potensialet er stort og her kan man virkelig skape drømmehjemmet.

Stue 1 og 2

Eneboligen har to pene, tilstøtende stuer i direkte tilknytning, noe som gir ekstra fleksibilitet og god møbleringsfrihet. Den største stuen er meget romslig, med godt lysinnslipp fra tre sider. Heltregulv kombineres med panelvegger holdt i en trendy jordtone. Materialvalgene gir en nydelig atmosfære, som harmonerer godt med omgivelsene utenfor. Lune kvelder sikres av en murt peisinnsats med integrert vedhylle.

Utformingen gjør stuen enkel å møblere med flere sittegrupper i ulike soner. Den andre stuen ligger utenfor kjøkkenet, og passer utmerket som spisestue. Her samles venner og familie for hyggelige måltider rundt et langbord. Samme type tregulv bidrar til en flytende overgang mellom rommene. Det er direkte utgang til den overbygde verandaen, og med både varmepumpe og prinsesseovn får man det lunt og godt i stuen.

Kjøkken

Spisestuen glir sømløst over i et flott kjøkken med samme type gulv, kombinert med takbjelker og brystningspanel malt i olivengrønt. Gulvet er inndelt i ulike soner, med grå gulvfliser lagt under innredningen. Kjøkkenet har egen spiseplass for koselige frokoster og rolige morgenstunder. En murt peisinnsats sørger for ekstra varme og hygge, og oppført i en smart u-form har kjøkkenet godt med skap- og benkeplass.

Innredningen har profilerte heltrefronter, vinhyller, vitrineskap, dobbel oppvaskkum og mørk benkeplate av laminat. Hvite fliser er montert over benken, og over kokesonen har kjøkkenet en ventilator med avtrekk ut. Downlights i taket tilfører ekstra lys til arbeidsflatene. Integrert i innredningen er det stekeovn og induksjonstopp, og tilknyttet kjøkkenet finner man et eget kjølerom for praktisk oppbevaring av dagligvarene. Opplegg for oppvaskmaskin er etablert.

Bad/wc/vaskerom

Det er toalett i begge etasjer; et bad i underetasjen og et ekstra wc-rom på hovedplanet. Tilknyttet to boder finner man et stort vaskerom i den nederste etasjen. Badet har meget god størrelse, innredet med lyse fliser i grått og blått.

På badet er det både et dusjkabinett med regnfallsdusj og et innfliset hjørnebadekar med dusjløsning. Varme er lagt i gulvet, og badet har toalett og downlights. Den øvrige innredningen består av et servantskap i lyst trekverk, to matchende veggskap, to høyskap i samme stil og et speil med belysning over servanten.

Skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler. Wc-rommet er helfliset, og utenom toalettet er det downlights, gulvvarme og et hvitt servantskap med tilhørende speil. Vaskerommet har utslagsvask, hvite veggfliser og grå gulvfliser med varme. Det er opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Soverom og garderobe

Boligen har et stort soverom i 1. etasje. Dagslys fra to sider bidrar til en god atmosfære, og soverommet har direkte utgang til den største verandaen. Det er god plass til dobbeltseng, og rommet har mye oppbevaring i et stort garderobeskap med hyller, skuffer og klesoppheng. Rikelig med ekstra lagringsplass finnes på loftet, i garasjen og i tre boder i underetasjen.

På nederste plan er det to soverom. Rommene nede er utstyrt med varme i gulvet.

Lovlighet

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Takoverbygd veranda på syd-/vestsiden er ikke beskrevet på tegningen. Verandaen på nord-/østsiden har avvik i forhold til tegningen/er ikke beskrevet på tegningen slik den er bygget. Det er noe avvik på rominndelingen av U. etasje og vaskerommet er ikke beskrevet på tegningen. Plantegningen av 1. etasje stemmer med dagens bruk.

2 soverom i U. etasje tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate (arealet av dagslysflate/ vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet). Vinduene på 2 soverom i U. etasje tilfredsstiller ikke krav til rømningsvei da åpningen er for smal pga. fast midtsprosse. Takhøyden på vaskerommet er kun ca. 1,98meter og deler av vaskerommet har lavere takhøyde da gulvet her er støpt opp.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Innredede rom i loftsetasje er ikke beskrevet på tegningen og er dermed ikke godkjent iht. bruk som oppholdsrom/beboelse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er installert fiber i boligen. Det er også lagt rør til garasje om det ønskelig er å kable nett dit.

Parkering

I 2014 ble det oppført et stort garasjebygg, bestående av et enkelt og et dobbelt garasjerom på til sammen ca. 82 kvm. Bygget passer utmerket til hobbyer og diverse prosjekter. Vann er innlagt i det ene rommet, utstyrt med gulvsluk og skyllekum.

Garasjen har flere sidedører, to loftsrom og tre elektriske portåpnere. Loftet måler ca. 29 kvm, innredet med laminatgulv og panelplater. Rommene benyttes i dag som stue, kontor og soveplass. Tilknyttet garasjen har tomten en gruslagt gårdsplass for ytterligere parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 3786447

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bq/m³. Alt2: 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

Ventilasjonen er naturlig, kombinert med avtrekk fra kjøkkenet og en elektrisk vifte på badet. Varmtvannstanken rommer ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet. Sikringsskapet har automatsikringer.

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

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

Energi

Oppvarming

Eneboligen oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og en varmepumpe fra 2011 i spisestuen, supplert av gulvvarme i entreen, på badet, på wc-rommet, i gangen nede og i de to innredede rommene i underetasjen.

For vedfyring er det en prinsesseovn i spisestuen, i tillegg til peiser med innsats på kjøkkenet og i den andre stuen. Tilsyn er utført i 2025, med avvik utbedret i ettertid.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 600 000

Omkostninger kjøper

4 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

115 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

116 350 (Omkostninger totalt)

132 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

135 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 716 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 732 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 735 050 (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.

Kommunale avgifter

Kr 20 500 for år 2024

Informasjon om kommunale avgifter

Opplysninger iflg. Aurskog-Høland kommune. Det tas forbehold om endringer av kommunale avgifter for 2025.

Eiendomsskatt

Kr 3 082 for år 2024

Informasjon om eiendomsskatt

Opplysninger iflg. Aurskog-Høland kommune. Det tas forbehold om endringer av eiendomsskatt for 2025.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 109 521 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 438 084 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Opplysninger iflg. Skatteetaten sin boligkalkulator.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 121, bruksnummer 37 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:

3226/121/37:

22.12.1960 - Dokumentnr: 3916 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:121 Bnr:28

08.08.1972 - Dokumentnr: 4393 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:121 Bnr:47

Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.2004 - Dokumentnr: 3936 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:121 Bnr:36 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:121 Bnr:36 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:121 Bnr:36 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:121 Bnr:36 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:121 Bnr:36 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:121 Bnr:36 Snr:6

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.1960 - Dokumentnr: 3841 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:121 Bnr:28

01.01.2020 - Dokumentnr: 256424 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:121 Bnr:37

01.01.2024 - Dokumentnr: 129583 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:121 Bnr:37

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på garasje datert 28.04.2015.

Det foreligger ikke brukstillatelse/ferdigattest på eneboligen. Det ble 25.11.98 gitt rammetillatelse til tilbygg iflg. kommunen. Tilbygg ble iht. tidligere eier ferdigstilt i

2006, men det ble ikke søkt om ferdigattest/brukstillatelse. Tegninger av bolig med tilbygg er mottatt fra kommunen.

Vei, vann og avløp

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

Vann: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Avløp: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

Samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 55 000,- inkl.mva. 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 37 500,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Niklas Antonsen
Eiendomsmegler MNEF
niklas.antonsen@aktiv.no
Tlf: 466 56 728

Ansvarlig megler bistås av

Niklas Antonsen
Eiendomsmegler MNEF
niklas.antonsen@aktiv.no
Tlf: 466 56 728

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Aurskog, organisasjonsnummer 981 129 792
Aurskog senter, 1930 Aurskog

Salgsoppgavedato

29.01.2026



Velkommen til en hyggelig enebolig med store, luftige rom fordelt på to etasjer.



Flott og innbydende inngangsparti.

Åborkneika 1

U. etasje





Entreen er utstyrt med gulvvarme, og yttertøyet ryddes enkelt bort i en stor skyvedørsgarderobe.



Entréen har spotter i tak som gir godt med lys Fliser på gulv og panel på vegger og i tak.



I underetasjen har boligen to innredede rom i bruk som soverom.



Soverom



Soverom



Badet har meget god størrelse, innredet med både dusjkabinett og hjørnebadekar.





I underetasjen har boligen et eget vaskerom med fliser, gulvvarme og utslagsvask.



Underetasjen har 3 boder. Den ene boden er innredet til kontor.

Åborkneika 1

1. etasje





Trappegang



Eneboligen har to pene, tilstøtende stuer i 1. etasje, noe som gir ekstra fleksibilitet og god møbleringsfrihet.







Den andre stuen ligger utenfor kjøkkenet, og passer utmerket som spisestue.



Atmosfæren er lun og god, med både varmepumpe og prinsesseovn i spisestuen.



Spisestuen glir sømløst over i et flott kjøkken med egen spiseplass.



En murt peisinnsetts sørger for ekstra varme og hygge på kjøkkenet.



Kjøkkenet har en heltre-innredning med god skap- og benkeplass i u-form.



Kjøkkenet har eget kjølerom og dels integrerte hvitevarer. Hvitevarer på kjøkken medfølger. Kaffemaskin og micro medfølger ikke.





Trappegang 1.etasje



Soverom



Boligen har et stort soverom med mye oppbevaringsplass.



















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Åborkneika 1, 1970 HEMNES



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 121, bnr. 37

Markedsverdi

4 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 343 m² BRA-i: 232 m²



Befaringsdato: 13.10.2025

Rapportdato: 15.10.2025

Oppdragsnr.: 10816-25125

Referansenummer: BG2205

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig og garasje.

Eneboligen ble oppført i 1960 og ble tilbygd i 2006.
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 2014.
Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

I tillegg er det dukkestue på eiendommen.

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltakskonstruksjoner av tre.
Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående treborkkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduet på vaskerommet er med enkelt glass.

Entredør er 2-fløyet i malt trekonstruksjon.
Verandadører er i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Del av veranda er takoverbygd med arkutbygg i trekonstruksjon tekket med betongtakstein.

Veranda med betongdekke med fliser. Rekkverk i trekonstruksjon. Takoverbygd med arkutbygg i trekonstruksjon tekket med betongtakstein.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser, laminat, heltregulv og betong.
Vegger: Trepanel, tapet, fliser og mur/murpuss.
Himling: Trepanel og betong.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er dels av betongdekke, dels med tilfarergulv av tre og dels gulv av trebjelkelag.
Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn, dels med tilfarergulv av tre.

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

Trapp: 90 graders tretrapp.

Innerdører: 4-speils heltredører.

Oppvarming: Vedfyring med vedovn i stue 1, murt peis med innsats i stue 2 og murt peis med innsats på kjøkkenet.
Luft til luft varmepumpe i stue 1.
Elektrisk gulvvarme i entre/gang, trapperom, 2 soverom og badrom i U. etasje.
Elektrisk gulvvarme på toalettrommet i 1. etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet består av: Vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin. Aggregat for kjølerom. Varmtvannstank.

Bad/wc i U. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Hjørnebadekar med flissatt dekkside. Badersinnredning med servatenskap, høyskap, overskap, speil og lysarmatur.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med heltre skrog og 1-speils heltre fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom består av: Gulvmont. wc, servatenskap og speil.

Kjølerom ved kjøkkenet i 1. etasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er åpent røranlegg med kobberør på vaskerommet.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet.

Det er avløpsrør av plast.
Deler av avløpsrør er av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler.
Det er avtrekk via ventilator på kjøkkenet.
Det er avtrekk via elektrisk vifte på bad/wc.
Det er naturlig avtrekk via himlingsventil på toalettrommet.

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

Røykvarslere og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn, men det er fjell i dagen på tomten og bygningen er trolig fundamentert på fjell.

Opprinnelig del har grunnmur av betong.
Tilbygd del har grunnmur av murte lettklinkerblokker.

Forstøtningsmur er av betongstein.
Terrenget har fall fra grunnmuren hovedsaklig.

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

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	343 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	232 m ²
Totalpris	4 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 350 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Takoverbygd veranda på syd-/vestsiden er ikke beskrevet på tegningen.

Verandaen på nord-/østsiden har avvik i forhold til tegningen/er ikke beskrevet på tegningen slik den er bygget.

Det er noe avvik på rominndelingen av U. etasje og vaskerommet er ikke beskrevet på tegningen.

Plantegningen av 1. etasje stemmer med dagens bruk.

Garasje

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

Innredede rom i loftsetasje er ikke beskrevet på tegningen og er dermed ikke godkjent iht. bruk som oppholdsrom/beboelse.

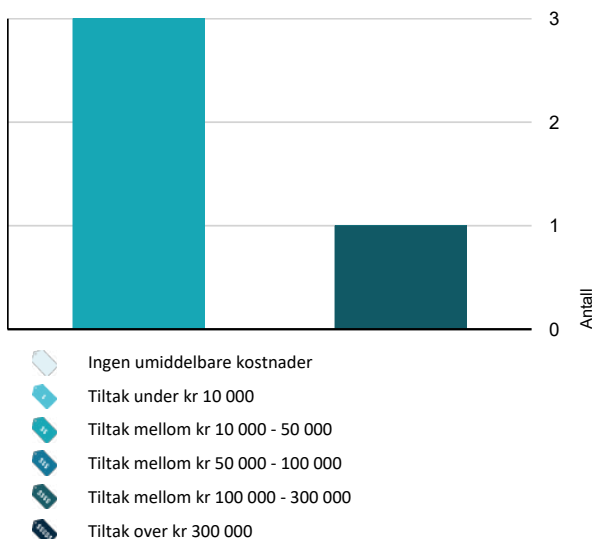
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper - 3 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veranda 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veranda 1 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > U. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Spesialrom > 1. etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Spesialrom > 1. etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Byggeår iht. tidligere
salgsopplysninger/eier.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Tilbygg / modernisering

År	Byggeår	Byggeår
2006	Tilbygg	Tilbygget ble søkt om i 1998 iht. matrikelinformasjon og iht. tidligere eier sto tilbygget ferdig i 2006.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra 2006 iht. tidligere eier. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra 2006 iht. tidligere eier

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke snøfangere på taket.

Det er tegn på lekkasje ved pipen på loftet - som trolig skyldes lekkasje ved pipebeslaget.

Konsekvens/tiltak

- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Snøfangere bør monteres dersom det oppleves snøras fra taket.



Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggevekst.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjoner av tre.

Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Det er fuktskjolder i takkonstruksjonen og på gulvet på loftet ved pipe i opprinnelig del.

Det ble gjort fuktmålinger og fuktsøk på loftet og det ble påvist marginalt forhøyede fuktverdier stedvis. Dette er trolig lekkasje som oppstår ved pipebeslaget under spesielle værforhold.

Undertaket på tilbygd del er misfarget og har svertesopp. Dette skyldes trolig dampbelastning fra underliggende etasje pga. brudd/dårlig utført dampspærre, begrenset med lufting eller en kombinasjon av dette.

Det forekommer mus på loftet iht. eier og det er tydelige spor etter mus med museavføring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Loftet, taktekking/pipebeslag må undersøkes nærmere og det må gjøres tiltak for å lukke avvikene.

Det bør gjøres tiltak med musetetting.

Tilstandsrapport



! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass prod. 2000 hovedsaklig.

Vinduet på vaskerommet er med enkelt glass fra byggeåret.

Vinduene har normal slitasje i forhold til alder.

! TG 2 Dører

Entredør er 2-fløyet i malt trekonstruksjon.

Verandadører er i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Verandadør på kjøkkenet mangler beslag/tetting i bunn og vrideren er vanskelig å lukke.

Verandadøren på soverommet i 1. etasje «henger», subber i terskel og må justeres.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

! TG 2 Veranda 2

Veranda med betongdekke med fliser.

Rekkverk i trekonstruksjon.

Takoverbygd med arkutbygg i trekonstruksjon tekket med betongtakstein.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde er ca. 84-88cm. (byggeårets krav var 90cm. og dagens krav er 100cm.)

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverkshøyden bør endres iht. dagens krav.



! TG 2 Veranda 1

Veranda i trekonstruksjon på punktfundamentering.

Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Del av veranda er takoverbygd med arkutbygg i trekonstruksjon tekket med betongtakstein.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverkshøyde er ca. 97cm. og tilfredsstilte byggeårets krav (dagens krav er 100cm.)

Det ble påvist råteskader i enkelte rekkverksbord.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Tilstandsrapport



Råteskade i rekkverksbord.



Synlig skjevhet i stolpefundament.

TO 2

Utvendige trapper

Utvendig repø til entre i U. etasje med fliser på betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er enkelte løse fliser, slitte fuger og skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres.



TO 3

Utvendige trapper - 3

Trapp i trekonstruksjon til takoverbygd veranda.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TO 3

Utvendige trapper - 2

Repø i trekonstruksjon og trapp til veranda.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv: Fliser, laminat, heltregulv og betong.
Vegger: Trepanel, tapet, fliser og mur/murpuss.
Himling: Trepanel og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis slitasje og slitasjemerker på heltregulv.
Gulvfliser har stedvis bom/hulrom og det er riss/slitasje på fuger.
Laminatgulv har stedvis svelling/små skader i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres.

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

! TG 1 Gulv mot grunn/gulv i U. etg.

Gulv i U. etasje er av betongdekke mot grunn, dels med tilfarergulv av tre.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i entre/gang, trapperom og 2 soverom.

Det er nivåforskjeller mellom rommene og dette er ikke medtatt som planavvik/skjevheter.

Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde.
Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

! TG 1 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er dels av betongdekke, dels med tilfarergulv av tre og dels gulv av trebjelkelag.

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

Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde.
Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

! 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 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe i opprinnelig del og elementpipe i tilbygd del.

Tilkoblet vedovn i stue 1.

Tilkoblet murt peis med innsats i stue 2.

Tilkoblet murt peis med innsats på kjøkkenet.

Det ble avholdt tilsyn på pipe og ildsteder i 2025 og avvik som da ble avdekket er utbedret (det er ettermontert sotlukestein i elementpipen).



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bod på innsiden av vaskerommet har gulv av betong og veggene har betong/mur.

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Boden har høy luftfuktighet og dårlig ventilasjon.

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulvet i bod i U. etc.

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjonen må utbedres.



TG 1 Rom Under Terreng - 2

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Soverom i U. etasje har laminatgulv og trepanel/tapet på vegger.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg/utforet grunnmur på soverom.

Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg og det ble gjort visuell inspeksjon.

Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader. Iht. forskrift til avhendingsloven ble det foretatt hulltaking ett sted i U. etasje.

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



TG 2 Innvendige trapper

90 graders tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er slitasje/slitasjemerker i trinnene.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

4-speils heltredører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

U. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er oppusset i senere tid.
Sluk er fra byggeåret 1960.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.



U. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Malt betongdekke.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 35mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

U. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er soilsluk/støpjernssluk fra byggeåret (1960).
Det er ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Oppusset våtrom i kombinasjon med gammelt sluk gir fare for lekkasjer i overgang av eventuell membran og sluket.
Det mangler membran på vegger i våt sone ved vaskekummen (synlig manglende membran ved rørgjennomføringer).

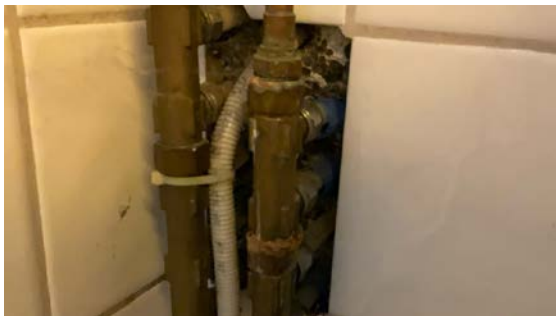
Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



U. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet består av: Vaskeum av metall. Opplegg for vaskemaskin. Aggregat for kjølerom. Varmtvannstank.

U. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med veggventiler.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

U. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vaskerommet har vegger av betong/mur og hulltaking er dermed ikke mulig.

Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulvet. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapillærsug av fukt kan forekomme. Forhøyede fuktverdier kan skyldes manglende membran/tettesjikt og/eller manglende fuktsikring mot grunn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør gjøres tiltak med fuktsikring av gulv og rom under terreng i opprinnelig del.

U. ETASJE > BAD/WC

Generell

Baderommet har standard fra 2000 iht. tidligere eier.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.



U. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Trepanel.

U. ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 15mm. fra gulv ved dør til topp slukrist under dusjkabinettet. I tillegg er det oppkant med fliser mot dørterskelen. Fall til sluk på gulvet under badekaret ble ikke målt pga. vanskelig tilgang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Deler av gulvet er flatt og mangler fall til sluket.

Det er sprekker i enkelte gulvfliser og dette antas å skyldes at de er lagt for nære veggen.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport

Dersom baderommet en gang skal renoveres bør fallforholdet utbedres.



U. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Fra 2000.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det mangler slukmansjett/membran under klemringen i sluket. Det ser ut til at smøremembranen kun er smurt inntil sluket. Dette er ufagmessig løsning som kan medføre lekkasje/fuktoppsug i betonggulvet rundt sluket.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Om mulig bør det gjøres lokal utbedring av membranen med slukmansjett.



U. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i U. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Hjørnebadekar med flissatt dekkside. Baderomsinnredning med servnatskap, høyskap, overskap, speil og lysarmatur.

U. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spaltespalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

U. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på baderommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis på vegger og i gulv på baderommet. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Forhøyede fuktverdier kan skyldes manglende membran/tettesjikt og/eller manglende fuktsikring mot grunn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør gjøres tiltak med fuktsikring av gulv og rom under terreng i opprinnelig del.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med heltre skrog og 1-speils heltre fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.
Ventilator med avtrekk.
Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Innredningen er fra 2000.

Vurdering av avvik:

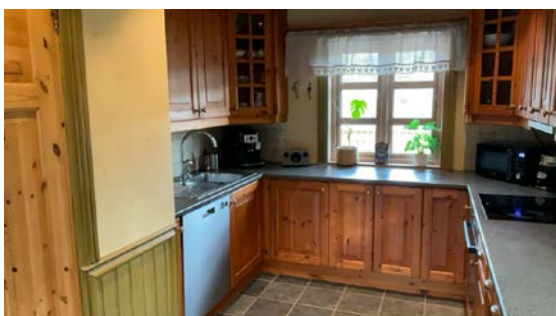
- Det er avvik:

Det er stedvis slitasje og slitasjemerker på innredningen.
Det er svelleskade på benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningen opprettholder god funksjonalitet og krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom består av: Gulvmont. wc, servantskap og speil.
Oppvarming: Elektrisk gulvvarme.
Ventilasjon: Naturlig avtrekk via himlingsventil.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er avvik:

Det er svelleskade på skroget på servantskapet. Det er skade på speilet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Tiltak:

Det bør gjøres utbedring/utskifting av servantskap og speil.



1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom ved kjøkkenet i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Det er ikke synlige ventiler for lufting rundt konstruksjonen.
Det er stedvis svertesopp innvendig i kjølerommet som kan skyldes feilkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Kjøleaggregat fra 2000.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fra 2000 hovedsaklig. Det er åpent røranlegg med kobberør på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

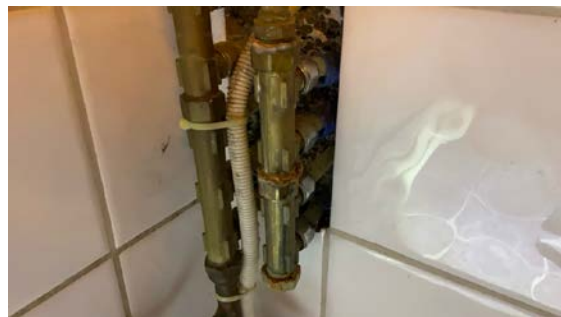
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det drypper fra rørskjøter.

Røranlegget er ikke lekkasjesikret iht. dagens krav til rør i rør system. Det er rørfordeler i vegg ved vaskerommet og i kjøkkenbenken. Det drypper fra rørskjøter på vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Fra 2000 hovedsaklig. Deler av avløpsrør er av støpejern fra byggeåret 1960.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler. Det er avtrekk via ventilator på kjøkkenet. Det er avtrekk via elektrisk vifte på bad/wc. Det er naturlig avtrekk via himlingsventil på toalettrommet.

TG 2 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe i 1. etasje. Varmepumpen har produksjonsår 2011.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er plassert på vaskerommet og har produksjonsår 2000.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg.

Samsvarserklæring datert 07.12.2005 er fremvist og gjelder «Nyanlegg, utvidelser og endring».

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.
2000 Opplysning gitt av tidligere eier.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Røykvarslere og slukkeapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn, men det er fjell i dagen på tomten og bygningen er trolig fundamentert på fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2000.
Det er synlig grunnmursplast på grunnmuren.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler topplist/klemlist på grunnmursplasten stedvis. Dette kan medføre at regnvann trenger inn mellom grunnmursplasten og grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

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

Topplst/klemlist må monteres der hvor dette mangler.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Opprinnelig del har grunnmur av betong.
Tilbygd del har grunnmur av murte lettklinkerblokker.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.



TG 0 Terrengforhold

Terrenget har fall fra grunnmuren hovedsaklig.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Fra 2000.
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass

Byggeår

2014

Kommentar

Byggeår iht. matrikelinformasjon.

Standard

Bygningen har standard fra byggeåret, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

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

Beskrivelse

Frittstående garasje.
Isolert konstruksjon.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.
Vegger er oppført med trebindingsverk.
Vegger er utvendig kledd med stående treborkkledning.
Saltakskonstruksjon av tre.
Yttertak er tekkt med betongtakstein.

3 leddporter i metallkonstruksjon med motoriserte åpnere.
2 gangdør i formpresset hvitmalt utførelse.
Vinduer i trerammer med 2-lags glass.

Garasjerommene:
Gulv: Betonggulv.
Vegger: Malte plater.
Himling: Malte plater.

Loftsrommene:
Gulv: Laminatgulv.
Vegger: Panelplater.
Himling: Himlingspanel.

Etasjene forbindes med rett enkel tretrapp.

1 garasjerom har innlagt vann og det er skyllekum. Det er sluk i gulvet.
Det er ikke kjent om det er installert oljeutskiller iht. krav.
Det er ikke kjent om vanninstallasjonen og avløpet er byggemeldt/godkjent.
Ovennevnte bør undersøkes nærmere og det kan komme krav om utbedringer her.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

232 m²/232 m²

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

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 111 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 350 000

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

4 600 000

Konklusjon markedsverdi

4 600 000

Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag.

Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bråtehogda 31, 1970 HEMNES 141 m ² 2009 4 sov	17-08-2023	4 550 000	4 250 000		4 250 000	30 142
2 Bråtehogda 39A, 1970 HEMNES 137 m ² 2009 3 sov	05-02-2025	3 890 000	3 850 000		3 850 000	28 102
3 Bråtehogda 36, 1970 HEMNES 203 m ² 2002 3 sov	28-05-2023	4 740 000	4 600 000		4 600 000	22 660
4 Bråteveien 3C, 1970 HEMNES 164 m ² 1965 3 sov	23-05-2024	3 990 000	3 870 000		3 870 000	22 632
5 Bråtehogda 18, 1970 HEMNES 176 m ² 1997 4 sov	26-02-2023	3 990 000	3 850 000		3 850 000	21 875
6 Meieriveien 7, 1970 HEMNES 138 m ² 1990 3 sov	09-02-2025	3 150 000	3 150 000		3 150 000	20 323
7 Åsenveien 4, 1970 HEMNES 300 m ² 1946 7 sov	06-04-2025	6 250 000	5 850 000		5 850 000	17 568
8 Bråtehogda 10, 1970 HEMNES 195 m ² 1988 3 sov	12-05-2025	4 200 000	4 000 000		4 000 000	14 388

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	20 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	3 200
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Kostnader vei. Antatt beløp.	Kr.	3 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	56 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 250 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 400 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	1 250 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 5 650 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtetekstnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtetekstnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 350 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U. etasje	110			110	
1. etasje	122			122	40
SUM	232				40
SUM BRA	232				

Romfordeling

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

Kommentar

Terrasseareal er verandaer på hhv. 13m² og 27m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Takoverbygd veranda på syd-/vestsiden er ikke beskrevet på tegningen. Verandaen på nord-/østsiden har avvik i forhold til tegningen/er ikke beskrevet på tegningen slik den er bygget. Det er noe avvik på rominndelingen av U. etasje og vaskerommet er ikke beskrevet på tegningen. Plantegningen av 1. etasje stemmer med dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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: 2 soverom i U. etasje tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet). Vinduene på 2 soverom i U. etasje tilfredsstiller ikke krav til rømningsvei da åpningen er for smal pga. fast midtsprosse. Takhøyden på vaskerommet er kun ca. 1,98meter og deler av vaskerommet har lavere takhøyde da gulvet her er støpt opp.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		82		82			82
Loftetasje		29		29		21	50
SUM		111				21	132
SUM BRA	111						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje 1, garasje 2	
Loftetasje		Innredet rom 1, innredet rom 2	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Innredede rom i loftsetasje er ikke beskrevet på tegningen og er dermed ikke godkjent iht. bruk som oppholdsrom/beboelse.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	206	26
Garasje	0	111

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2025	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Jonas André Frogner Grindahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	121	37		0	1327.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Åborkneika 1

Hjemmelshaver

Camilla Hovden Mikkeldrud og Jonas André Frogner Grindahl.

Kommentar

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde utenfor Hemnes sentrum. Det er gode turmuligheter i nærliggende skog og mark.

Hemnes har barnehager og skole med 10 trinn.

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

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.327,4m².

Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass.

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

Gode lys- og solforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 250 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.10.2025		Gjennomgått	5	Nei
Eier.	13.10.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk.	06.10.2025	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart.	13.10.2025	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Tegninger enebolig i forbindelse med tilbygg/ombygging.	12.06.1998		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger garasje.		Udaterte tegninger.	Gjennomgått	6	Nei
Ferdigattest garasje.	28.04.2014		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2025	
2	15.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert 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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BG2205>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Dukkestue på eiendommen.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Aurskog	
Oppdragsnr.	
1105250103	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jonas André Frogner Grindahl	Camilla Hovden Mikkeldrud
Gateadresse	
Åborkneika 1	
Poststed	Postnr
HEMNES	1970
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	3786447

Document reference: 1105250103

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er en liten sprekk i ene flisen på badet

- 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, fuktinnsig, 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
- 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
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 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
Arbeid utført av
- 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

Document reference: 1105250103

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

Beskrivelse

Det er ikke søkt tilatelse om godkjent oppholdsrom over garasje

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: 1105250103

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

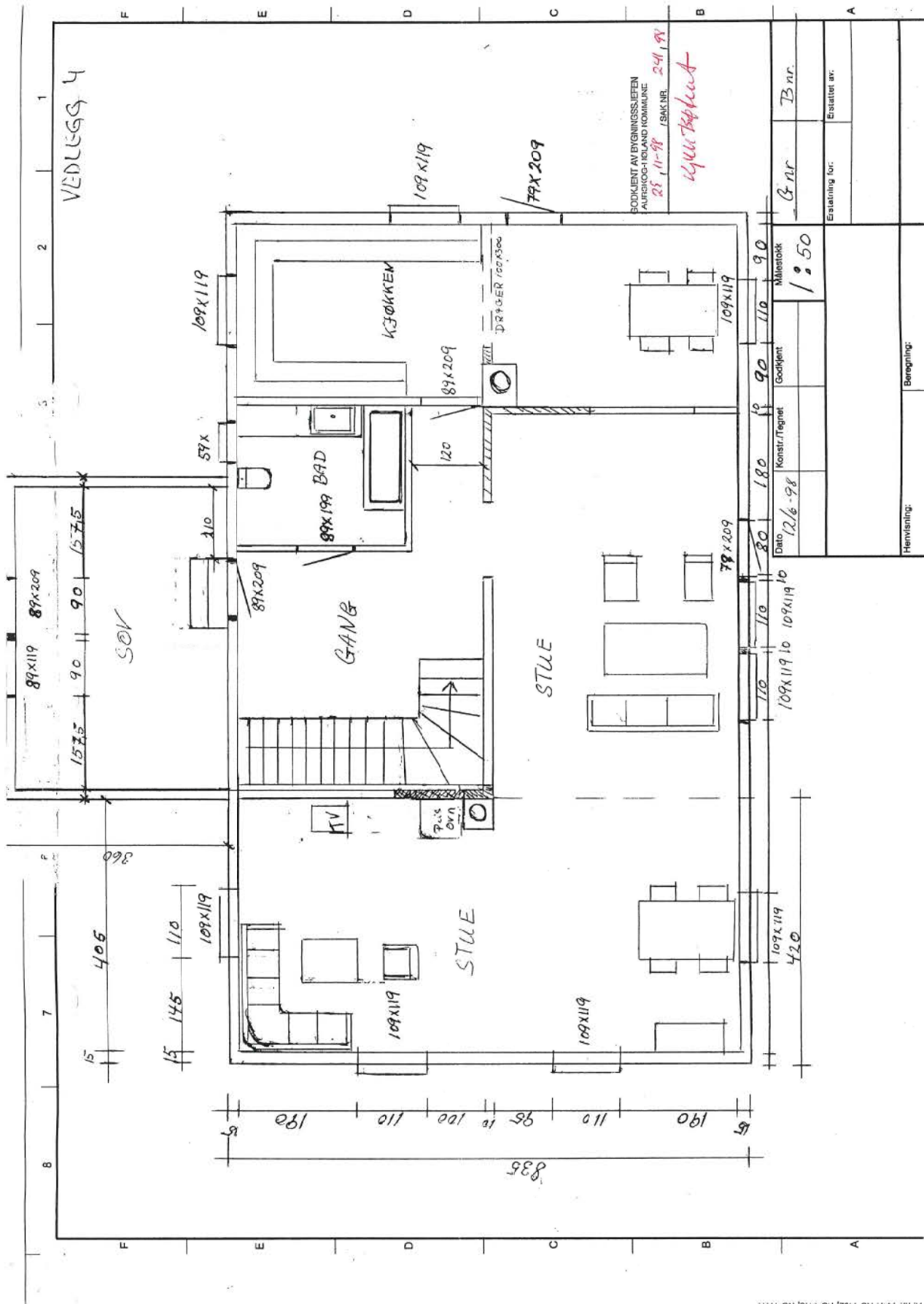
Document reference: 1105250103

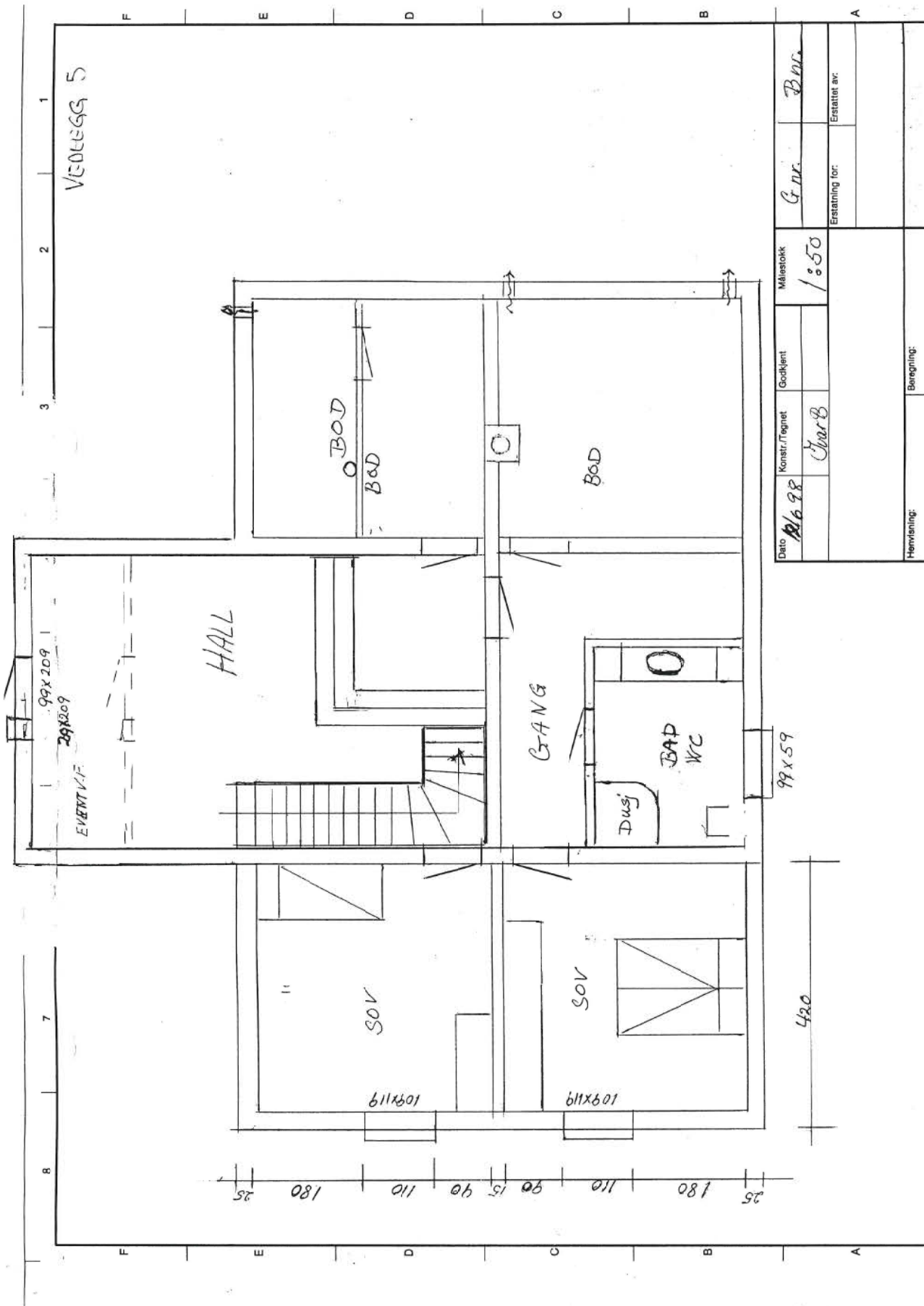
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jonas andre Frogner Grindahl	18cb1adc3416d297cc68b3 c1505770d5da1baa9a	13.10.2025 08:57:51 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Camilla Mikkeldrud	1ea30a38fa4f323ad3f9fc b3f9a71abadb853086	10.10.2025 08:29:20 UTC	Signer authenticated by One time code

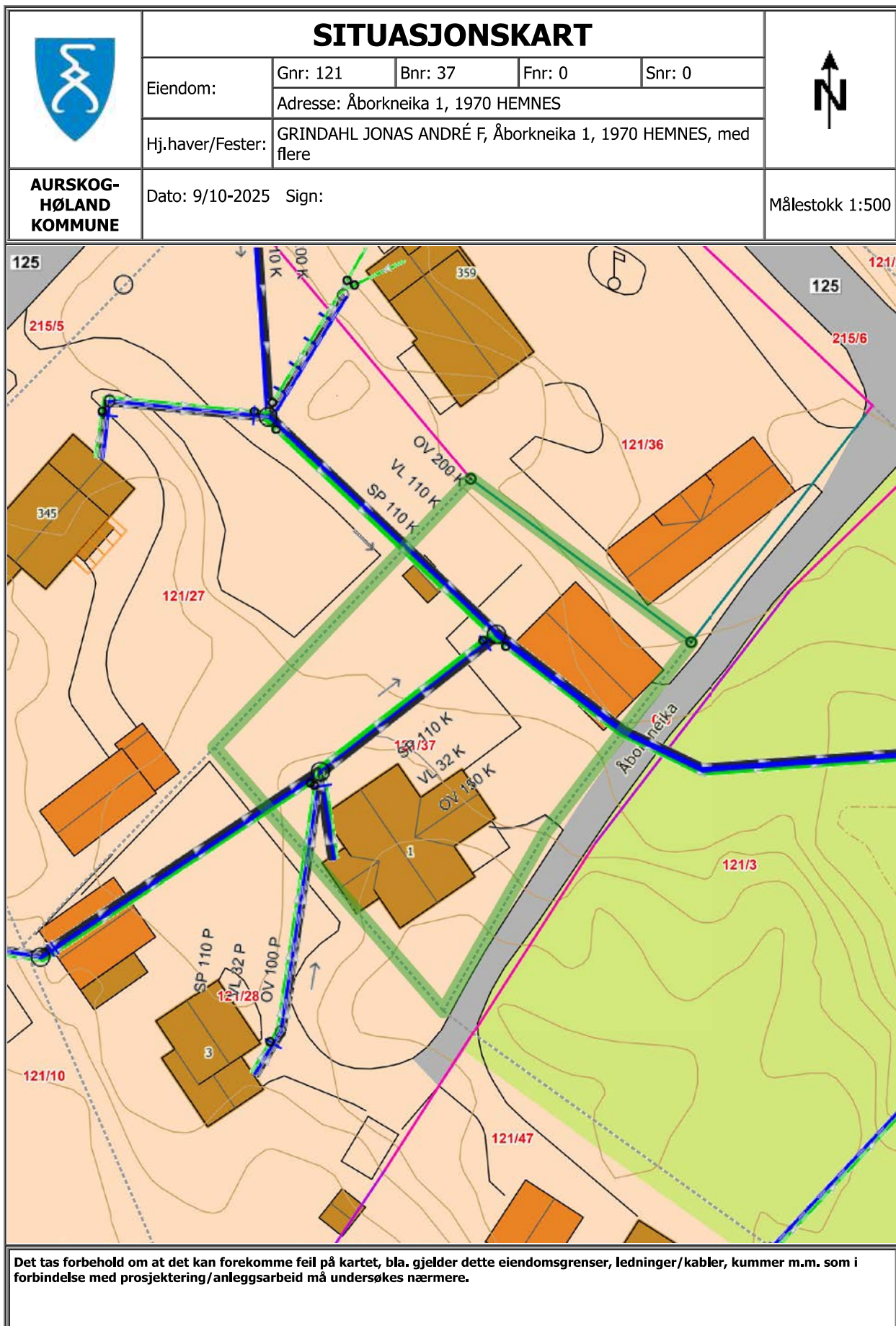
Document reference: 1105250103

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





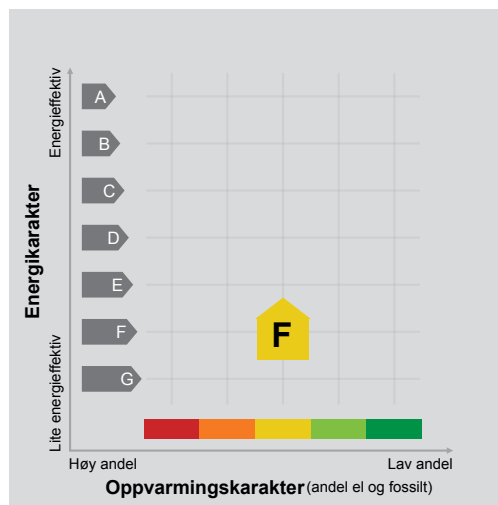
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Gnr.	Bnr.
12/6 98	CharB		1:50		
Henvending:			Estatist av:		
Beregning:					



ENERGIATTEST



Adresse	Åborkneika 1
Postnummer	1970
Sted	HEMNES
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	121
Bruksnummer	37
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150184983
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-181524
Dato	17.10.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Åborkneika 1 - Nabolaget Hemnes - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Husdyreiere



Offentlig transport

Furulund Linje 485	2 min 0.2 km
Slitu stasjon Linje R22	29 min 28.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 7 min

Skoler

Bråte skole (1-10 kl.) 347 elever, 18 klasser	13 min 1.2 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	21 min 23 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	23 min 24.1 km

Ladepunkt for el-bil

Bråte Skole, Hemnes	13 min
---------------------	--------

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

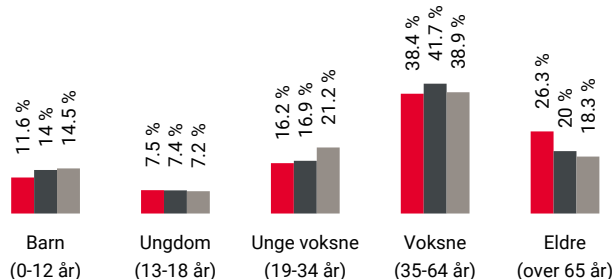
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bråtebakken barnehage (1-5 år) 52 barn	9 min 0.8 km
Plommehagen barnehage (1-5 år) 34 barn	4 min 3 km
Løken barnehage (0-5 år) 97 barn	10 min 9.6 km

Dagligvare

Coop Prix Hemnes Post i butikk, PostNord	17 min 1.5 km
Rema 1000 Løken Post i butikk	10 min 9.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 91/100



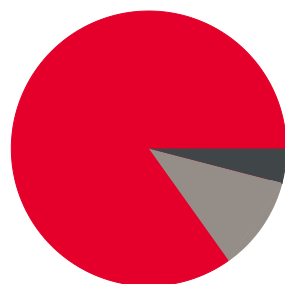
Trafikk

Lite trafikk 89/100

Sport

	SøndreHøland idrettsanlegg Fotball	11 min	1 km
	Søndre Høland idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball	12 min	1.1 km
	Sporty Fitness	18 min	
	MOVA Bjørkelangen	22 min	

Boligmasse



84% enebolig
4% blokk
11% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Løken senter

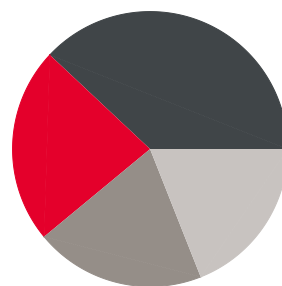
9 min



Løken apotek

10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



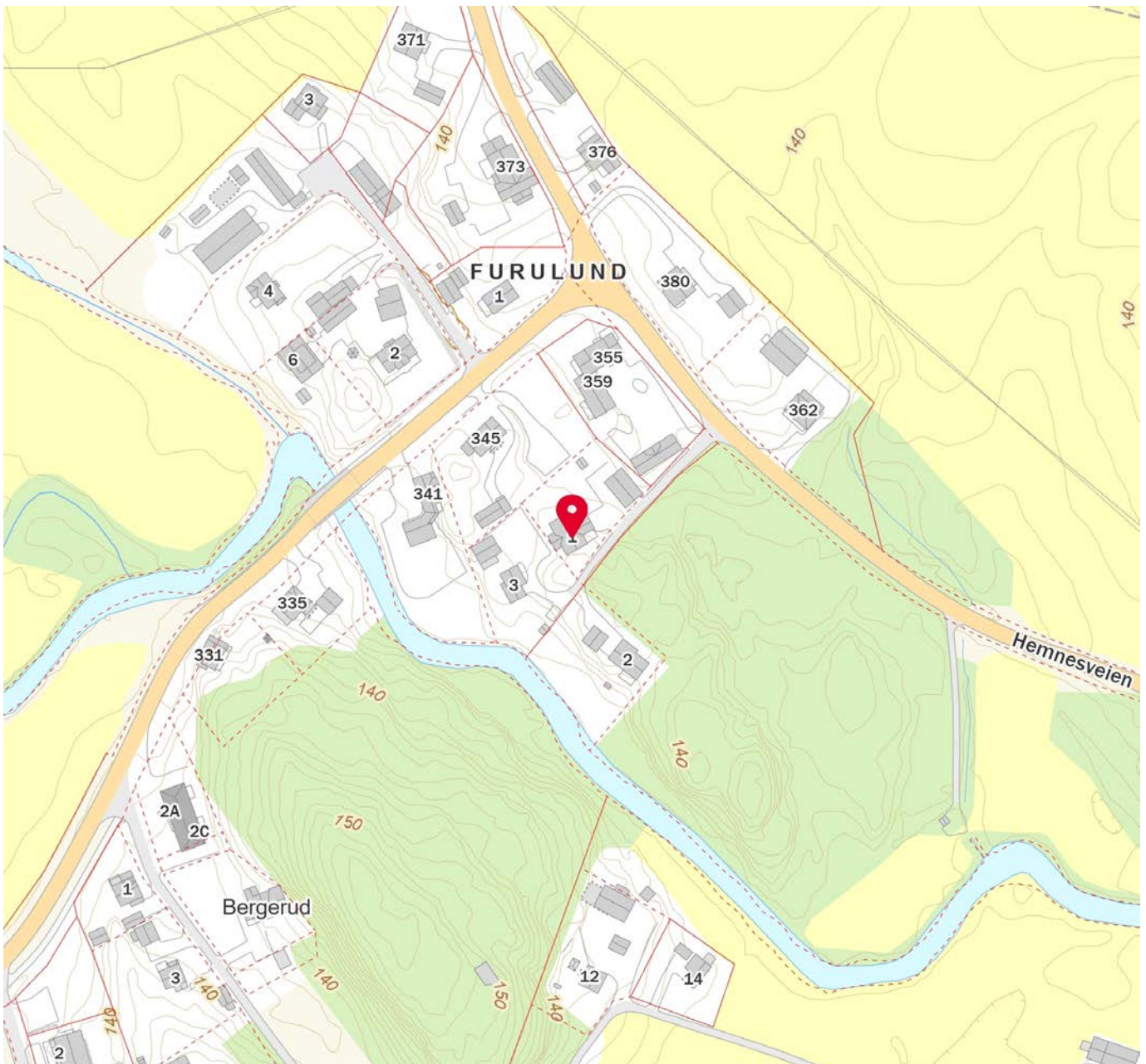
0%

43%

Hemnes
Aurskog-Høland kommune
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Åborkneika 1
1970 HEMNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Niklas Antonsen

Telefon: 466 56 728
E-post: niklas.antonsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre