



aktiv.

**aktiv.**  
Tar deg videre

Kollerudstien 5, 1970 HEMNES

**Innholdsrik eiendom på stor tomt,  
dobbelgarasje og lager/verksted  
på 224 kvm. 5 soverom og to  
bad/wc. Sentralt på Hemnes!**

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**





Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

**Camilla Haugerudbråten**

**Mobil** 930 22 875

**E-post** camilla@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen**  
Bjørkeveien 18, 1940 Bjørkelangen.

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 465 000,-  
**Omkostn.:** Kr 130 765,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 595 765,-  
**Selger:** Kjetil Lindahl  
Marianne Lindahl

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1969  
**BRA-i/BRA Total:** 260/531 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 1683.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 118, bnr. 28

**Oppdragsnr.:** 1107240130

# Stort potensiale!

Kollerudstien 5 er en innholdsrik enebolig med ca. 260 kvm fordelt på tre plan og god beliggenhet i landlige omgivelser – sentralt på Hemnes og ikke langt unna Hemnessjøen. Eiendommen kan også skilte med et verksted/lager på 224 kvm, med uante muligheter for den rette! Verkstedet har en nyere port av metall og er i dag innredet med diverse utstyr. Tomten er på over 1,6 mål, med stor hage, gode solforhold og romslig veranda ved stuen.

Hele boligen har behov for oppgradering, men er et solid utgangspunkt med stort potensial. Planløsningen byr på to bad/wc, et eget vaskerom, fem soverom og en stue med ildsted. Hovedstuen er meget romslig med både peis og varmepumpe, mens kjøkkenet har komfyr, oppvaskmaskin og god skaplass. Boligen har mye lagringsplass, og bilen parkeres i en dobbelgarasje.

Det gjøres oppmerksom på at rommene og bygningsdelene omtales flere steder i salgsoppgaven. For å få et helhetlig bilde av eiendommen anbefales det derfor at hele salgsoppgaven, tilstandsrapporten og selgers egenerklæring leses, samt at boligen besiktiges før et eventuelt bud inngis.



# Innhold

Velkommen .....	4
Bilder .....	9
Plantegninger .....	34
Situasjonskart .....	36
Om eiendommen .....	40
Våre samarbeidspartnere .....	92
Budskjema .....	96



Kollerudstien 5 er en innholdsrik enebolig,  
med god beliggenhet.

Verkstedet/lageret er på hele 224 kvm - og  
er i dag innredet med diverse utstyr.

Her ligger det uante muligheter for den rette!

## Kort fortalt

- Innholdsrik enebolig over tre plan.
- Boligen er et solid utgangspunkt.
- Dobbeltgarasje og gruset innkjørsel.
- Snekkerverksted på 224 kvm.
- Stor tomt for aktiviteter hele året.

- Gode solforhold på eiendommen.
- Romslig veranda utenfor stuen.
- To balkonger, en med landlig utsikt.
- Kjøkken med egen spise plass.
- Godt med skap- og skuffeplass.

- Det er komfyr og oppvaskmaskin.
- Meget romslig stue med ulike soner.
- Både peis og varmepumpe i stuen.
- Kjeller- og loftsrom med vedovn.
- To bad/wc, ett med varmekabler.

- Kontor og eget vaskerom i kjelleren.
- Fem soverom, tre med skap.
- Lagring på loft og i to kjellerboder.

# Velkommen inn!

Rundt det overbygde inngangspartiet er det steinlagte områder, med god plass til utemøblement. Selve inngangspartiet har skiferdekke.

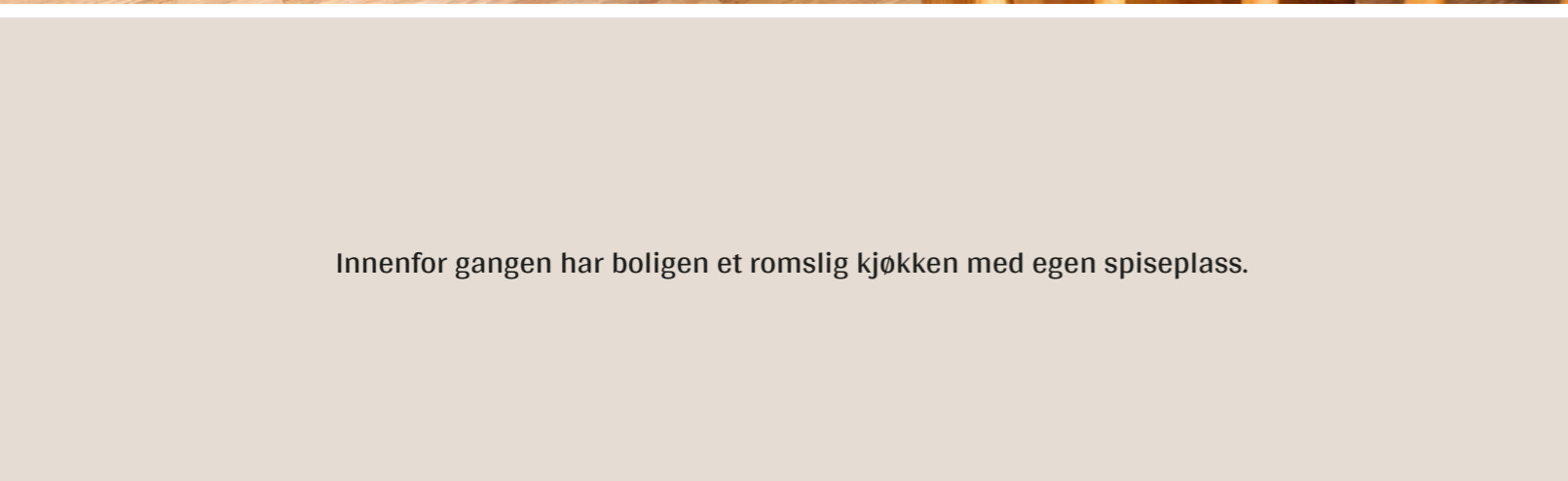
Vel inne har boligen en entré med tilliggende gang. Det er plass til skap eller andre garderobeløsninger.





Innredningen har en funksjonell L-form og profilerte eikefronter, vitrineskap og laminatbenkeplate med dobbel oppvaskkum i metall.

Av hvitevarer er det nisje for komfyr, plass til kjølfrys og opplegg for oppvaskmaskin.



Innenfor gangen har boligen et romslig kjøkken med egen spiseplass.





Stuen er romslig og har stor møbleringsfrihet.

Rikelig med naturlig dagslys flommer inn gjennom de store vindusflatene.



Med både varmepumpe og murt peis er det jevn, behagelig temperatur året rundt.

Det romslige arealet gir god plass til et større spisestuemøblement.



Det er også rom både i andre etasje og kjelleretasjen.  
Dette rommet ligger utenfor soverommene i andre etasje.



Loftsrommet har teppelagt gulv, trepanel på veggene og en vedovn.



En vedovn sørger for lun varme.

Kjelleren forøvrig består av kontor, vaskerom, trapperom og to boder.

I kjelleretasjen har boligen dette store rommet med teppegulv og panelvegger.





Badet i andre etasje har toalett og dusjkabinett, samt en enkel servant med tilhørende lys over. Gulvet er teppelagt, mens veggene har trepanel.

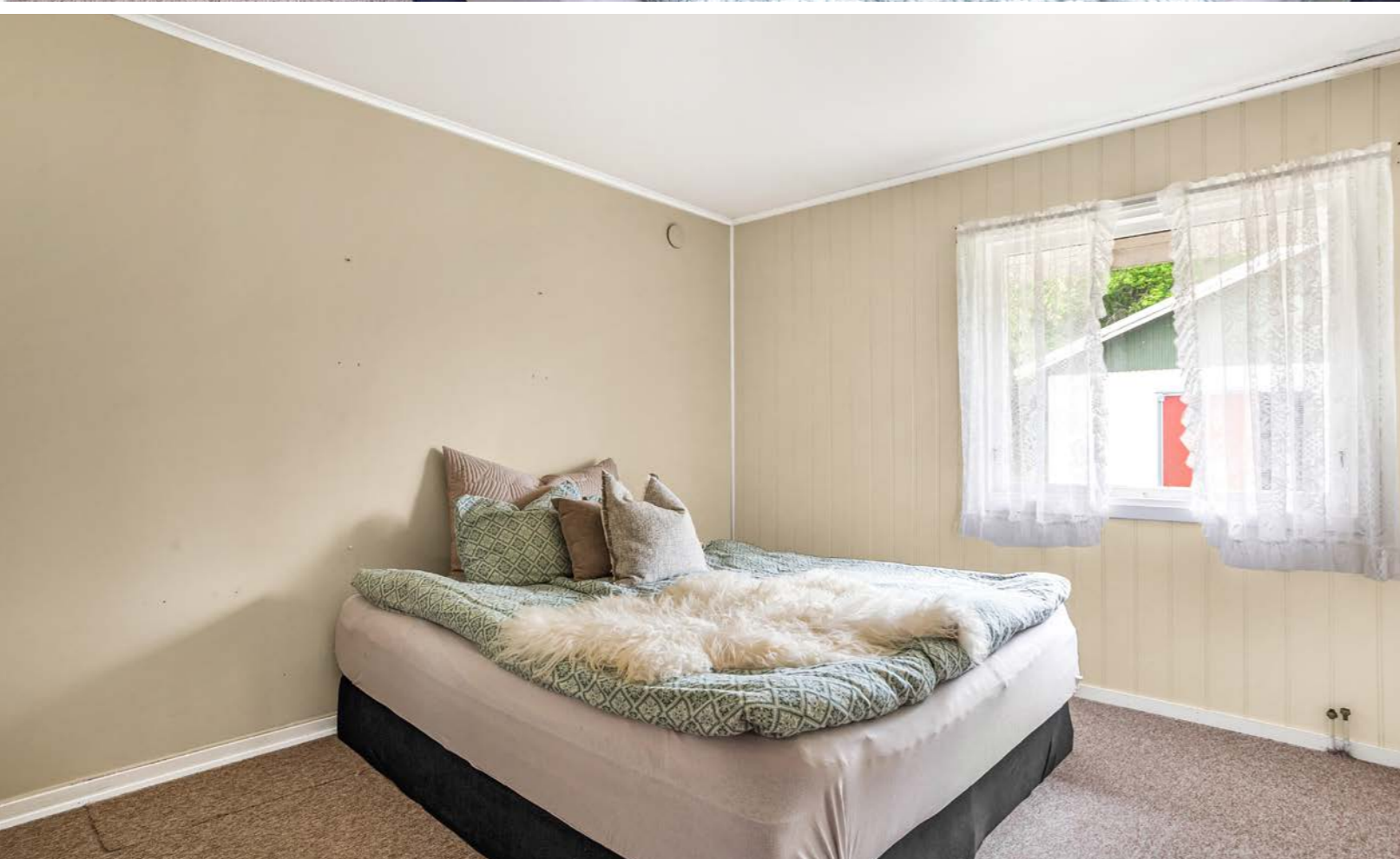
I kjelleretasjen ligger vaskerommet.



Boligen har bad i begge etasjer - dette i første etasje har lun gulvvarme, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Innredningen har heldekkende servant over skapseksjon, matchende høy- og veggskap, samt speil med belysning.



Soverommene oppe har begge utgang til hver sin balkong.



# Verkstedet/lager

Verkstedet/lageret er på hele 224 kvm og har en nyere port av metall. Det er i dag innredet med diverse utstyr. Går du med en liten snekkerdrøm i deg - så kan dette være verdt å ta i nærmere øyensyn! Eller mulig du vil starte med lagerutleie?





Bygget har rikelig med naturlig dagslys fra de mange vindusflatene.

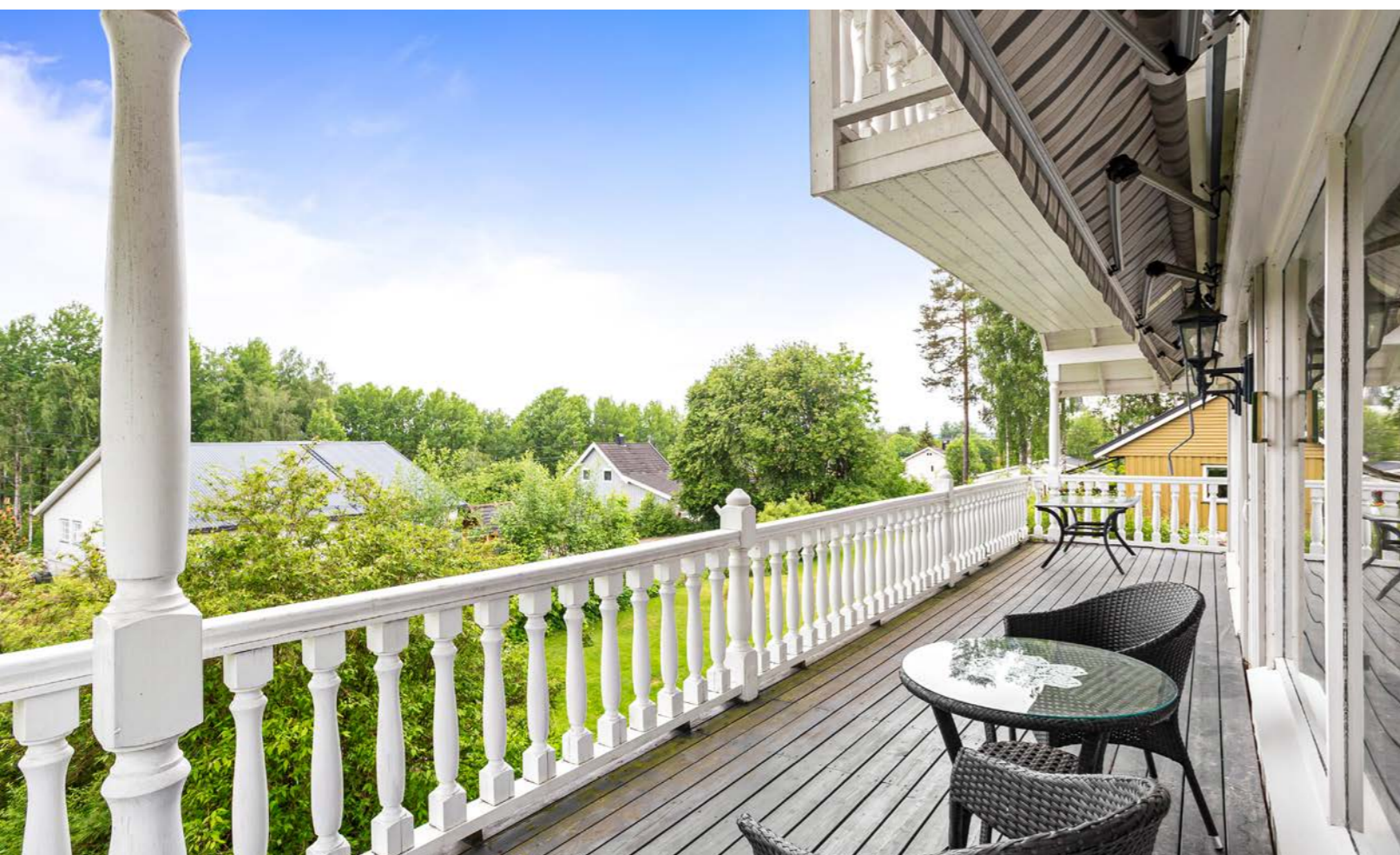
Parkering kan gjøres i dobbelgarasjen, eller i den grusede innkjørselen.


Garasjen har elektrisk portåpner - og også en sidedør.





Tomten er på over 1,6 mål og har noe fjell i dagen. Hagen er pent opparbeidet med plenareal, trær, prydbusker og diverse beplantning.





**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**



# Plantegning

1. etasje

Kollerudstien 5



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen.  
Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no



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

2. etasje

Kollerudstien 5



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen.  
Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no



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

# Plantegning

Kjeller

Kollerudstien 5

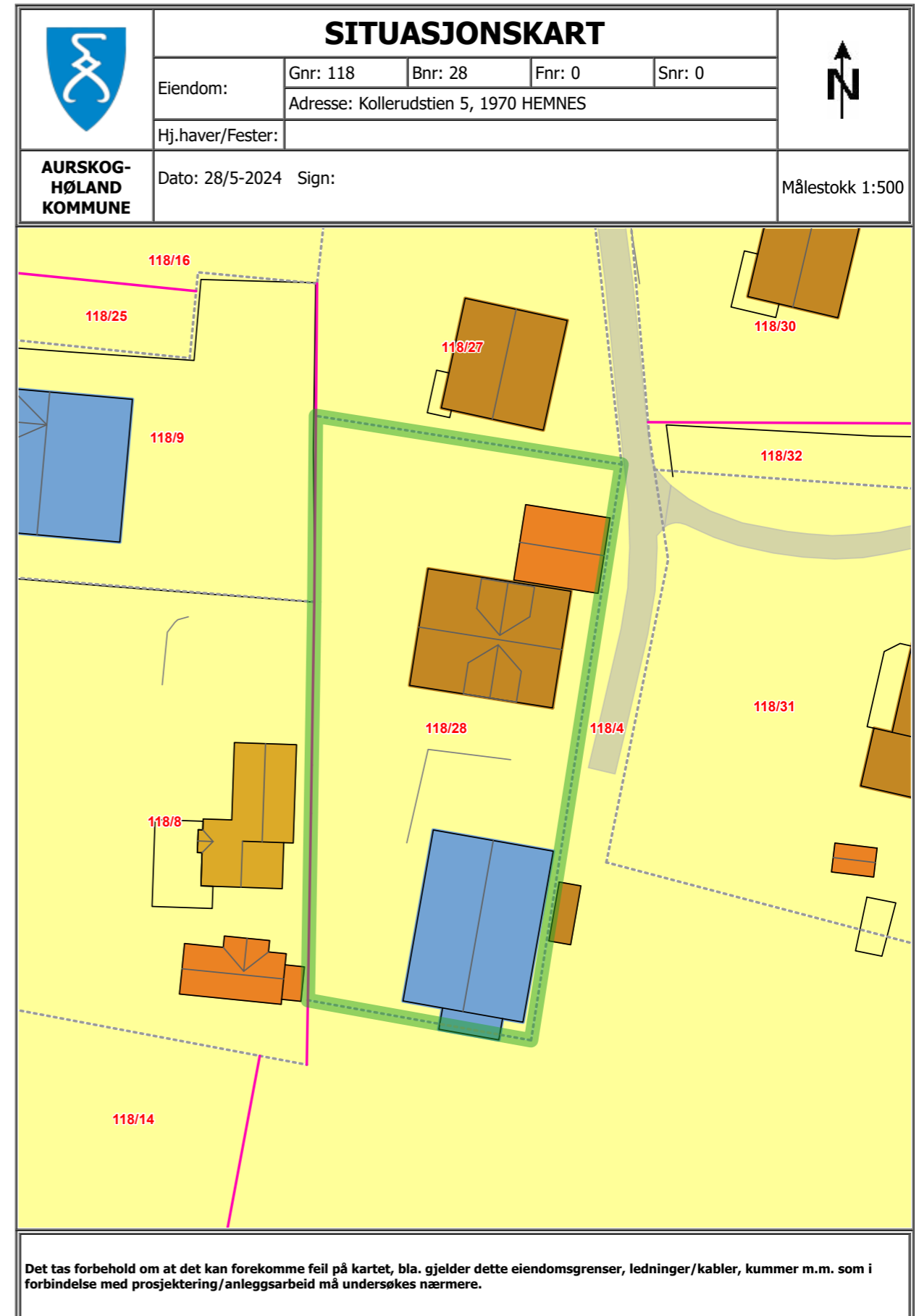
Kjelleretasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra bolige  
Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



# Om eiendommen

## Areal

BRA - i: 260 m<sup>2</sup>

BRA - e: 271 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 531 m<sup>2</sup>

TBA: 37 m<sup>2</sup>

## Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 71 m<sup>2</sup> Entré/kjellerrom, trapperom, kjellerrom, kontor, vaskerom, 2 boder.

1. etasje

BRA-i: 115 m<sup>2</sup> Entré, gang/trapperom, kjøkken, stue, grovkjøkken/bod, bad/wc, soverom 1, soverom 2, soverom 3

2. etasje

BRA-i: 74 m<sup>2</sup> Loftstrom m/trapp, bad/wc, 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

37 m<sup>2</sup> TBA areal i 1. etasje er veranda med ca. 24m<sup>2</sup>.

TBA areal i 2. etasje er 2 balkonger på hhv. ca. 7m<sup>2</sup> og ca. 6m<sup>2</sup>.

## Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 47 m<sup>2</sup> Garasje.

## Snekkerverksted

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 224 m<sup>2</sup> Totalt i kjeller og 1. etasje. 1. etasje: snekkerverksted. Kjeller: Bod/kjellerrom, fyrrom.

## Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bolig: Del av entre/kjellerrom og krypkjeller har lav

takhøyde og er ikke medtatt i bruksarealet. Kott/kneloft i 2. etasje har skråtak/lav takhøyde og er ikke medtatt i bruksarealet.

TBA areal i 1. etasje er veranda med ca. 24m<sup>2</sup>.

TBA areal i 2. etasje er 2 balkonger på hhv. ca. 7m<sup>2</sup> og ca. 6m<sup>2</sup>.

Snekkerverksted: Del av kjeller har lav takhøyde, ikke måleverdig areal og er dermed ikke medtatt i bruksarealet.

## Tomtetype og størrelse

Eiet - 1683.6 m<sup>2</sup>

## Tomtebeskrivelse

Området er stille og rolig, men sentralt på Hemnes, med dagligvare og barneskole rett utenfor døra. Her bor man tilbaketrukket fra hovedveien, på en solrik tomt med landlig utsikt og umiddelbar nærhet til flotte turmuligheter i skogen. Tomten er på over 1,6 mål, opparbeidet med gressplen, trær, prydbusker, diverse beplantning og belegningsstein ved inngangen.

Hagen byr på mye boltreplass for både store og små, med rom for trampoline, ballspill og andre aktiviteter året rundt. På eiendommen står det et snekkerverksted over to plan, med uante muligheter og et samlet areal på ca. 224 kvm. Opp til garasjen og verkstedet har boligen en gruset innkjørsel med mulighet for parkering.

Fra stuen er det utgang til en delvis overbygget veranda på ca. 24 kvm, med belysning, to markiser og trapp ned til den store hagen. Verandaen passer fint til både stille stunder og lange, sosiale kvelder. Sommerdagene tilbringes også på to overbygde balkonger, med arealer på henholdsvis ca. 6 og 7

kvm. Balkongene ligger ved soverommene oppe – begge med markise og belysning. De gode solforholdene på tomten gjør det mulig å virkelig nyte varme dager til fulle.

Deler av verkstedbygning ligger utenfor tomtegrense iht. situasjonskartet. Eiendommen er ikke oppmålt i senere tid kun skylddelt. Arealavvik ved evt oppmåling må påberegnes, og hverken selger eller emgler står ansvarlig for dette.

## Beliggenhet

Eneboligen ligger i et sentralt, barnevennlig nabolag, på Hemnes i Aurskog-Høland kommune. Det er ca. 1 km til sentrum, hvor det er skole, barnehage, bensinstasjon og daglige servicetilbud. Nabolaget grenser til skogsområder som gir gode rekreasjonsmuligheter. Det er også lysløype i nærheten.

Ved skolen ligger det en idrettsplass med fotballbaner, sykkelbane, ballbinge og skøyteis på vinteren m.m. Søndre-Høland Idretts- og Ungdomslag har idrettshus med fritidsklubb og diverse aktiviteter, samt kunstgressbane med mange aldersbestemte lag.

Det er kort vei med bil til Hemnessjøen, som byr på gode bade- og fiskemuligheter. Av severdigheter og kulturelle tilbud kan Aurskog-Høland Bygdetun anbefales. Bygdetunet ligger i sentrum av Hemnes. Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Coop Prix Hemnes som har post i butikk. På Hemnes finnes det også bensinstasjon og byggevarehandel. For et bredere servicetilbud er det kort vei til Amfi Bjørkelangen torg - et moderne kjøpesenter som byr på trivelige konsepter i en hyggelig atmosfære samt Løken og Mysen.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Hemnes, som ligger ca. 10 minutters gange fra boligen. Med bil fra eiendommen tar det ca. 2 min inn til sentrum, 25 min til Bjørkelangen, 45 min til Lillestrøm, samt 1 time til Oslo S og Oslo Lufthavn.

## Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

## Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

## Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det 1,2 km til Bråte barne- og ungdomsskole. Det finnes to videregående skoler på Bjørkelangen, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Nærmeste barnehage er Bråtebakken Barnehage.

## Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Hemnes, som ligger ca. 10 minutters gange fra boligen.

## Bygningssakkyndig

Petter Larsen Havnen AS

## Type takst

Tilstandsrapport

## Byggemåte

Grunn og fundamenter: Det er byggegrunn av fjell. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Takkonstruksjon/taktekking: Saltakskonstruksjon av tre med innredet loftsetasje. 2 arkutbygg. Det er

kneloft/kott med tilgang via luker og det er et lite møneloft uten tilgang. Taktekkingen er av betongtakstein. Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående trebordkledning. Etasjeskiller: Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke med tilfarergulv av tre. Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag. Del av bygningen har krypkjeller under betongdekke. Krypkjeller har fjell i dagen.

#### Innhold

Kollerudstien 5 er en innholdsrik enebolig med ca. 260 kvm fordelt på tre plan og god beliggenhet i landlige omgivelser – sentralt på Hemnes og ikke langt unna Hemnessjøen. Eiendommen kan også skilte med et verksted/lager på 224 kvm, med uante muligheter for den rette! Bygget har en nyere port av metall og er i dag innredet med diverse utstyr. Tomten er på over 1,6 mål, med stor hage, gode solforhold og romslig veranda ved stuen.

Hele boligen har behov for oppgradering, men er et solid utgangspunkt med stort potensial. Planløsningen byr på to bad/wc, et eget vaskerom, fem soverom og stue med ildsted. Hovedstuen er meget romslig med både peis og varmepumpe, mens kjøkkenet har komfyr, oppvaskmaskin og god skaplass. Det er mye lagringsplass, og bilen parkeres i en dobbelgarasje.

#### Kort fortalt

- Innholdsrik enebolig over tre plan.
- Boligen er et solid utgangspunkt.
- Dobbeltgarasje og gruset innkjørsel.
- Snekkerverksted på 224 kvm.
- Stor tomt for aktiviteter hele året.

- Gode solforhold på eiendommen.
- Romslig veranda utenfor stuen.
- To balkonger, en med landlig utsikt.
- Kjøkkenet med egen spise plass.
- Godt med skap- og skuffeplass.
- Det er komfyr og oppvaskmaskin.
- Meget romslig stue med ulike soner.
- Både peis og varmepumpe i stuen.
- Kjeller- og loftsmed vedovn.
- To bad/wc, ett rom med varmekabler.
- Kontor og eget vaskerom i kjelleren.
- Fem soverom, tre med skap.
- Lagring på loft og i to kjellerboder.

#### Planløsning

1. etasje: Entré, gang, bad/wc, kjøkken, stue, 3 soverom.
  2. etasje: Loftsrom, bad/wc og 2 soverom.
- Kjeller: Entré, kjellerrom, kontor, vaskerom, trapperom og 2 boder.

Annet: Krypkjeller og kneloft/kott med tilgang via luker.

#### Entré og gang

Et overbygd inngangsparti ønsker velkommen, med skiferdekke og belysning på begge sider av ytterdøra. Vel inne har boligen en entré med tilliggende gang, og begge rommene er innredet med gulvbelegg og gråmalte panelvegger.

Om ønskelig er det plass til skap eller andre garderobeløsninger, og gangen er utstyrt med en varmepumpe for jevn og behagelig varme. Tilliggende gangen finner man både en bod med grovkjøkkenet og et garderoberom med stor, plassbygget skyvedørsgarderobe. Boligen har egen inngang til kjelleren.

#### Kjøkken

Innenfor gangen har boligen et hyggelig kjøkken med parkettgulv og egen spise plass. Selve kjøkkenet er hovedsakelig oppført i en funksjonell L-form med god arbeidsflyt og skaplass. Innredningen har profilerte eikefronter, vitrineskap og benkeplate av laminat med dobbel oppvaskkum i metall. Over benken er det hvite fliser med noe dekor, og over kokesonen er ventilator installert. Av hvitevarer har kjøkkenet komfyr og oppvaskmaskin.

#### Stue

Stuen er et meget romslig oppholdsrom for hele familien, med svært god møbleringsfrihet og fine lysforhold via store vinduer i front. En glassdør fører ut til den solfylte verandaen, en herlig romforlengelse i sommermånedene.

På stuegulvet er det lagt parkett, mens veggene er kledd med trepanel og hvitmalt teglstein. Atmosfæren er lun og god, med både varmepumpe og murt peis. Det romslige arealet har god plass til større spisestuemøblement - her samles venner og familie for hyggelige måltider rundt et langbord.

#### Kjeller- og loftsrom

I kjelleretasjen har boligen et stoet rom med teppegulv og panelvegger. Lunt rom sikres av en vedovn. Ikke nok med det; utenfor soverommene oppe finner man et loftsrom med trepanel, vedovn og teppegulv.

#### Bad/wc/vaskerom

Planløsningen byr på et bad i første etasje, et bad i andre etasje og et eget vaskerom på det siste planet. Badet nede har grå gulvfliser og rosa veggfliser med noe dekor. Toalett, dusjkabinett og varmekabler er installert, og den øvrige innredningen

består av servant med lyse underskap, et matchende høyskap, et veggskap i samme stil og et speil med belysning.

Skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler. Badet oppe har teppegulv og trepanel på veggene. Det er toalett og dusjkabinett, og baderomsinnredningen består av en enkel servant med tilhørende lys. Vaskerommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin.

#### Soverom og garderobe

Boligen har fem soverom, tre i første etasje og to i andre etasje. På hovedsoverommet nede er det god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, og rommet har et stort, plassbygd garderobeskap med hvite fronter. I tillegg ligger det to mindre barnerom i første etasjen, begge med skap. De øvrige soverommene i andre etasjen har utgang til hver sin balkong. Rikelig med ekstra lagringsplass finnes i to kjellerboder, i garasjen, i snekkerverkstedet og i et kontor i kjelleren.

#### Standard

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med ftilstandsgrad 3 – store eller alvorlige avvik: Utvendig > Balkonger og veranda: Veranda med betongdekke fundamentert med stolper av betong. Spaltegulv av tre over og rekkverk i trekonstruksjon. Terrassemarkiser. 2 balkonger i trekonstruksjon med tregulv teknet med asfalt papp og rekkverk i trekonstruksjon. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde

tilfredsstilte byggeårets krav. Det er stedvis råteskader på rekkverk på veranda og balkong. Gulvtekking på balkonger har nådd forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det bør legges ny gulvtekking.

Innvendig > Rom Under Terreng: Kontor i kjeller har teppe på gulv og vegger med murpuss og plater. Hulltaking er ikke foretatt. Øvrig kjeller har vegger av mur med murpuss og hulltaking er her ikke relevant. Kjellerstue har vegger/grunnmur med trepanel, men veggene er her hovedsaklig over eller like under terrenget og hulltaking her er vurdert som unødvendig.

Vurdering av avvik: Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis nederst på grunnmur og stedvis i betonggulv i kjeller. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader. Konsekvens/tiltak: Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Generell: Bad/wc i 2. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Servant. Gulv: Teppe. Vegger: Trepanel. Oppvarming:

Elektrisk panelovn.

Ventilasjon: Elektrisk vifte.

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er ikke konstruert som våtrom. Det mangler sluk i gulv (det er kun avløpsrør under dusjkabinettet). Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Vurdering av avvik: Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Baderommet må rehabiliteres/bygges om.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Generell: Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, høyskap, speil og lysarmatur. Gulv: Fliser. Vegger: Fliser. Oppvarming: Det antas å være elektrisk gulvvarme men det er usikkert om disse fungerer. Ventilasjon: Naturlig avtrekk via himlingsventil.

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet ble oppusset i ca. 1987 iht. boet. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet. Baderommet har nådd forventet levetid som våtrom. Type membranløsning er ukjent. Det er sprekker i enkelte fliser. Det er bom/hulrom i enkelte gulvfliser. Gulvet er hovedsaklig flatt og mangler fall mot sluk. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell: Vaskerommet består av: Varmtvannstank. Vannkran og avløp for vaskemaskin. Gulv: Betong. Vegger: Murpuss. Oppvarming: Ingen varmekilde. Ventilasjon: Naturlig avtrekk via luftepipe. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet har enkel standard fra byggeåret. Vaskerommet har ingen membranløsning/tettesjikt. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 2: Forstøtningsmurer av lettklinkerblokker. Vurdering av avvik: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Konsekvens/tiltak: Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak: Utvendig > Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein og er fra 1987. Taket er besikket fra bakkenivå. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Lokal utbedring må utføres. Taktekkingen bør vaskes og kontrolleres.

Utvendig > Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag av metall. Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette

på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra respektive byggeår. Fasade/kledning har stående treborkledning. Vurdering av avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er stedvis noe tørkesprekker og værslitt trekledning som er normalt på trekledning av denne alder. Vindskier har værslitasje og mulige råteskader - bør undersøkes nærmere. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Saltakskonstruksjon av tre med innredet loftsetasje. 2 arkutbygg. Det er kneloft/kott med tilgang via luker og det er et lite møneloft uten tilgang. Vurdering av avvik: Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det er fuktskjolder på 1 kneloft (over bad i 1. etasje). Det er ingen fuktighet der pr. i dag. Årsak er ukjent, men kan skyldes lekkasje fra eller kondens fra ventilasjonsrør til bad. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Bør undersøkes nærmere/konstruksjonen bør jevnlig kontrolleres.

Utvendig > Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Det er hovedsaklig vinduer fra respektive byggeår (1969 og 1987). Vurdering av avvik: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er

slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduene har generell slitasje og har begrenset gjenværende brukstid. Enkelte vinduer subber i karm ved åpning. Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Utvendig > Dører: Entredør til kjeller i malt trekonstruksjon, antas fra byggeåret. Entredør i 1. etasje i edeltre utførelse med glassfelt, antas fra byggeåret. Verandadør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2014. Balkongdører i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 1986.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Enkelte dører mangler utvendig terskelbeslag/tetting. 1 dørvrider på balkongdør i 2. etasje er defekt. Entredør til kjeller har stor slitasje.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utvendig > Utvendige trapper: Takoverbygg inngangsparti (balkong over). Trapp av betong med skiferstein. Rekkverk i trekonstruksjon på 2 sider. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er råte i rekkverksstolper stedvis.

Konsekvens/tiltak: Tiltak: Råteskadede trekonstruksjoner må skiftes ut.

Innvendig > Overflater: Gulv: Tepper, gulvbelegg, parkett, fliser og betong. Vegger: Trepanel, panelplater, fliser, tapet, finerte plater og murpuss. Himling: Trepanel, malte slette flater/plater, himlingspanel/mdf og betong.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Gulv og overflater

har generelt noe bruksslitasje og stedvis slitasjemerker/skader. Boligen har et generelt moderniseringsbehov for å møte dagens krav til standard.

Konsekvens/tiltak: Tiltak: Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje: Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke med tilfarergulv av tre. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen og det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje: Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen og det

ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere

slike tiltak.

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.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe med 1 pipeløp samt luftepipe. Tilkoblet vedovn i kjellerstue. Tilkoblet murt elementpeis i stue 1. etasje. Tilkoblet vedovn i stue 2. etasje. Pipe og ildsteder ble ikke funksjonstestet. For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er for liten ildfast plate/underlag foran vedovnen i 2. etasje. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Det må etableres ildfast plate eller lignende foran vedovn i 2. etasje.

Innvendig > Kryp kjeller: Del av bygningen har kryp kjeller under betongdekke. Kryp kjeller har fjell i dagen.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er stedvis tegn på fuktighet fra fjellet og dette er naturlig når grunnmur står på fjell. Det mangler fuktsperre og isolasjon mot grunn.

Konsekvens/tiltak: Tiltak: Det bør etableres fuktsperre og isolasjon mot grunn med Glava vintermatter eller lignende. Dette tiltaket vil forbedre inneklimate i kjelleretasjen.

Innvendig > Innvendige trapper: 90 graders tretrapp mellom 1. og 2. etasje.

Vurdering av avvik: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Konsekvens/tiltak: Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Innvendig > Innvendige dører: Innvendig har boligen finerdører og malte tredører. 1 dør i 1. etasje er med glassfelt. Det er innebygd skyvedør mellom kjøkken og stue.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Enkelte dører subber i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må påregnes. Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Vaskerommet har murvegger med murpuss.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulv. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Det bør gjøres tiltak med fuktsikring av kjelleretasjen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Innvendige vannrør er av kobber. Antas fra respektive byggeår hovedsaklig (1969 og 1987).

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er hovedsaklig av støpejern fra byggeåret og deler er av plast antas fra 1987 og deler fra nyere tid.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er produsert i 1983 og er plassert på vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme: Boligen har radiatorer. Anlegget er fra byggeåret. Anlegget er ikke i bruk i dag. Anlegget har tidligere vært forsynt med vannbåren varme fra fyranlegg i snekkerverkstedet.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Tilstand på anlegget er uvisst og bør undersøkes av fagfolk før dette eventuelt tas i bruk.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 fra respektive byggeår hovedsaklig (1969 og 1987). Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på anlegget. Strøminntaket er plassert i snekkerverkstedet.

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

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

4. 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.

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

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler,

kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei.

Generelt om anlegget:

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

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

Inntak og sikringsskap:

9. 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.

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

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

Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet elkontroll i boligen.

Tomteforhold > Drenering: Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur. Fra byggeåret. Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er

vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Tiltak for redrening rundt boligen kan ikke utelukkes. Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Forstøtningsmur av betong.

Vurdering av avvik: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av støpejern og utvendig vannledning er av jernrør, antas fra byggeåret. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

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

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

Lovlighetv- bolig: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Kommentar: Det er fremlagt tegninger av eier på befaringen og disse

stemmer hovedsaklig med dagens bruk. Det er mindre endringer på boligen i dag i forhold til tegningene, men ingen vesentlige endringer eller endret bruk av rom.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, datert 29.05.24 av Petter Larsen. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter fil å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Diverse:

Vi har rekvirert, men ikke mottatt svar fra el-verket vedr. det elektriske anlegget, følgelig er heller ikke kjent om det foreligger pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området. Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2001, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

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

### **Innbo og løsøre**

Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenet og badet i andre etasje – ellers naturlig tilluft. En ca. 200 liters varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet, og sikringsskapet er utstyrt med skrusikringer. Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Det er parkering i en dobbelgarasje på ca. 47 kvm, med sidedør og elektrisk portåpner. I tillegg er det mulighet for parkering i en gruset innkjørsel opp til garasjen og snekkerverkstedet. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

### **Radonmåling**

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

kjøper.

### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

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 to varmpumper i henholdsvis stuen og gangen i første etasje, supplert av gulvvarme på badet nede, en vedovn i kjellerstuen, en peis i hovedstuen og en vedovn i loftstuen. I boligen er det montert radiatorer, men disse er ikke i bruk. Anlegget har

tidligere vært forsynt med vannbåren varme fra et fyranlegg i snekkerverkstedet.

### **Energikarakter og farge**

Gul F

## **Økonomi**

### **Kommunale avgifter for 2024**

Kr 26 067, og av dette utgjør kr 4 090 eiendomsskatten inneværende år.

### **Info formuesverdi**

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:  
Formuesverdi primærbolig 2022: kr. 1 113 552.  
Formuesverdi sekundærbolig 2022: kr. 4 454 209.

### **Andre utgifter**

Strøm, forsikring, tv/internett, mm.

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## **Offentlige forhold**

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 118, bruksnummer 28 i Aurskog-Høland kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved

overskjøting til ny hjemmelshaver:

3226/118/28:

06.09.1963 - Dokumentnr: 3129 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3226 Gnr:118 Bnr:7

01.01.2020 - Dokumentnr: 882298 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0221 Gnr:118 Bnr:28

01.01.2024 - Dokumentnr: 128921 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3026 Gnr:118 Bnr:28

#### **Verneklasse/SEFRAK**

Det gjøres oppmerksom på at deler av eiendommen er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendomme. For mer informasjon kontakt megler.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Etter søk i kommunens tilgjengelige arkiver har de ikke funnet at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningen. Det forekommer ofte at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg. Det kan være ulike årsaker til dette, som det i ettertid er vanskelig å gi noe konkret svar på. Ved endringen av plan- og bygningsloven, pbl. 1. juli

2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Se pbl. § 21-10, femte ledd. Dette betyr med andre ord at det ikke vil være mulig å få ordnet med ferdig attest for slike bygninger i ettertid.

#### **Vei, vann og avløp**

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.

#### **Adgang til utleie**

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

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

#### **Legalpant**

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

## Kontraksgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold  
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på

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

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

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

**Prisantydning og omkostninger**  
4 465 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:  
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
111 625,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 465 000,00))  
130 765,- (Omkostninger totalt)

4 595 765,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset

oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke

bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris pålydende kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. 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 39 000,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, hjemmelsklæring, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler**

Camilla Haugerudbråten  
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig  
camilla@aktiv.no, Tlf: 930 22 875  
Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen,  
Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen

**Salgsoppgavedato** 09.09.2024

# Tilstandsrapport

Enebolig  
Kollerudstien 5, 1970 HEMNES  
AURSKOG-HØLAND kommune  
# gnr. 118, bnr. 28



## Markedsverdi

4 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 531 m<sup>2</sup> BRA-i: 260 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.11.2025 Rapportdato: 10.11.2025 Oppdragsnr.: 10816-24067 Referansenummer: ZZ1200

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.

## Larsen Havnen AS

Takstingeniør

### Rapportansvarlig

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



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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

Eneboligen ble oppført i 1969 og ble tilbygd med 2. etasje i 1987. Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 1981.

Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Snekkerverkstedet ble oppført i 1968.

Snekkerverkstedets utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

### Enebolig - Byggeår: 1969

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltakskonstruksjon av tre med innredet loftsetasje. 2 arkutbygg. Det er kne loft/kott med tilgang via luker og det er et lite møneloft uten tilgang.

Taktekkingen er av betongtakstein.

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Entredør til kjeller i malt trekonstruksjon.

Entredør i 1. etasje i edeltre utførelse med glassfelt.

Verandadør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Balkongdører i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Veranda med betongdekke fundamentert med stolper av betong.

Spaltegulv av tre over og rekkverk i trekonstruksjon.

Terrassemarkiser.

2 balkonger i trekonstruksjon med tregulv tekket med asfaltapp og rekkverk i trekonstruksjon.

Takoverbygd inngangsparti (balkong over). Trapp av betong med skiferstein. Rekkverk i trekonstruksjon på 2 sider.

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Tepper, gulvbelegg, parkett, fliser og betong.

Vegger: Trepanel, panelplater, fliser, tapet, finerte plater og murpuss.

Himling: Trepanel, malte slette flater/plater, himlingspanel/mdf og betong.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke med tilfarergulv av tre.

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Del av bygningen har krypkjeller under betongdekke. Krypkjeller har fjell i dagen.

Trapper: 90 graders tretrapp mellom 1. og 2. etasje. Rett tretrapp mellom kjeller og 1. etasje.

Innerdører: Innvendig har boligen finerdører og malte tredører. 1 dør i 1. etasje er med glassfelt. Det er innebygd skyvedør mellom kjøkken og stue.

Oppvarming: Boligen har 2 stk. luft til luft varmepumper i hhv. stue og trapperom/gang i 1. etasje.

Vedfyring med vedovn i kjellerstue, peis i stue 1. etasje og vedovn i stue 2. etasje.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i kjeller består av: Varmtvannstank. Vannkran og avløp for vaskemaskin.

Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett.

Baderomsinnredning med servantskap, overskap, høyskap, speil og lysarmatur.

Bad/wc i 2. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Servant.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils eikefronter.

Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Komfyr og oppvaskmaskin.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør er av kobber.

Innvendige avløpsrør er hovedsaklig av støpejern og deler er av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler.

Det er avtrekk fra ventilator på kjøkken.

Det er naturlig avtrekk fra himlingsventil på bad i 1. etasje.

Det er avtrekk med elektrisk vifte på bad i 2. etasje.

Det er naturlig avtrekk via luftpipe på vaskerom i kjeller.

Boligen har 2 stk. luft til luft varmepumper.

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

Boligen har radiatorer og anlegget er fra byggeåret og er ikke i bruk i dag.

Anlegget har tidligere vært forsynt med vannbåren varme fra fyranlegg i snekkerverkstedet.

Røykvarslere og slukkeapparater.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er

stripefundamenter av betong under grunnmur.

Forstøtningsmur av betong og forstøtningsmurer av

lettklinkerblokker.

Tomten er skrånende ned mot vest.

Utvendige avløpsrør er av støpejern og utvendig vannledning er av jernrør.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

## Beskrivelse av eiendommen

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	531 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	260 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 700 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 500 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

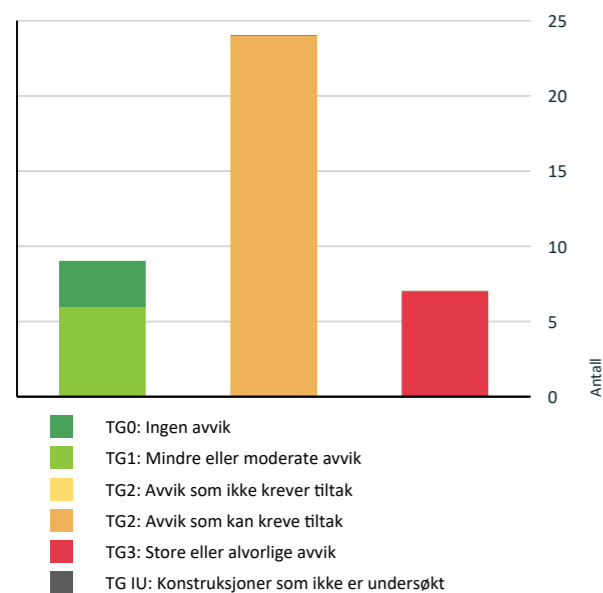
### Enebolig

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

Det er fremlagt tegninger av eier på befaringen og disse stemmer hovedsaklig med dagens bruk. Det er mindre endringer på boligen i dag i forhold til tegningene, men ingen vesentlige endringer eller endret bruk av rom.

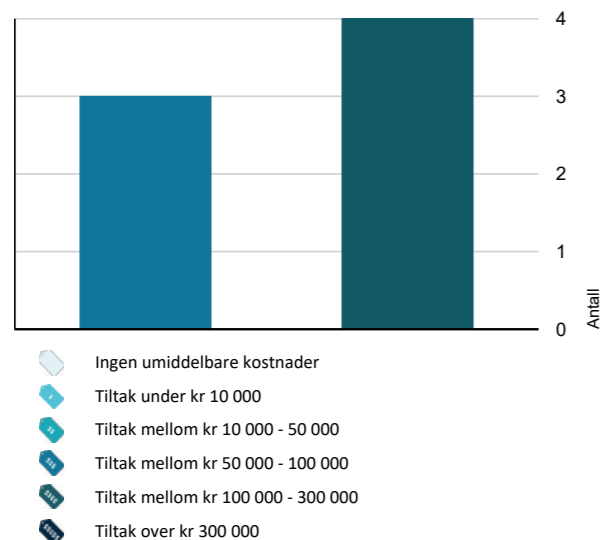
## Sammendrag av boligens tilstand

### 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 > Balkonger og veranda [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 2 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### ENEBOG



**Byggeår**  
1969

**Kommentar**  
Byggeår iht. boet.

**Anvendelse**  
Bolig.

#### Tilbygg / modernisering

1987	Tilbygg	Tilbygd med 2. etasje.
------	---------	------------------------

### UTVENDIG

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra 1987. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Lokal utbedring må utføres.

Taktekkingen bør vaskes og kontrolleres.

#### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

#### Vurdering av avvik:

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

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
  - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

#### Veggkonstruksjon

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er stedvis noe tørkesprekker og værslitt trekledning som er normalt på trekledning av denne alder. Vindskier har værslitasje og mulige råteskader - bør undersøkes nærmere.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



#### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltakskonstruksjon av tre med innredet loftsetasje. 2 arkutbygg. Det er kneloft/kott med tilgang via luker og det er et lite mønloft uten tilgang.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

## Tilstandsrapport

Det er fuktskjolder på 1 kneloft (over bad i 1. etasje). Det er ingen fuktighet der pr. i dag. Årsak er ukjent, men kan skyldes lekkasje fra eller kondens fra ventilasjonsrør til bad.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bør undersøkes nærmere/konstruksjonen bør jevnlig kontrolleres.



#### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Det er hovedsaklig vinduer fra respektive byggeår (1969 og 1987).

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
  - Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduene har generell slitasje og har begrenset gjenværende brukstid. Enkelte vinduer subber i karm ved åpning.

#### Konsekvens/tiltak

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



#### Dører

Entredør til kjeller i malt trekonstruksjon, antas fra byggeåret. Entredør i 1. etasje i edeltre utførelse med glassfelt, antas fra byggeåret. Verandadør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 2014. Balkongdører i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 1986.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Enkelte dører mangler utvendig terskelbeslag/tetting. 1 dørvrider på balkongdør i 2. etasje er defekt. Entredør til kjeller har stor slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

#### Balkonger og veranda

Veranda med betongdekk fundamentert med stolper av betong. Spaltegulv av tre over og rekkverk i trekonstruksjon. Terrassemarkiser.

2 balkonger i trekonstruksjon med tregulv tekket med asfaltapp og rekkverk i trekonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde tilfredsstilte byggeårets krav. Det er stedvis råteskader på rekkverk på veranda og balkong. Gulvteking på balkonger har nådd forventet brukstid.

#### Konsekvens/tiltak

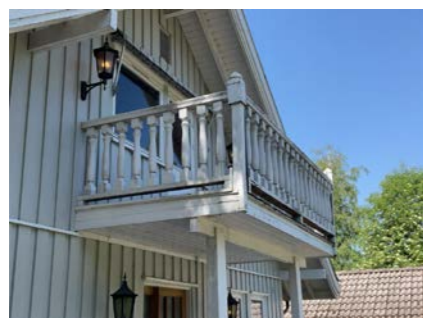
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens teking.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det bør legges ny gulvteking.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Tilstandsrapport



### TG 2 Utvendige trapper

Takoverbygd inngangsparti (balkong over).  
Trapp av betong med skiferstein. Rekkverk i trekonstruksjon på 2 sider.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Det er råte i rekkverksstolper stedvis.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Råteskadede trekonstruksjoner må skiftes ut.



### INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Gulv: Tepper, gulvbelegg, parkett, fliser og betong.  
Vegger: Trepanel, panelplater, fliser, tapet, finerte plater og murpuss.  
Himling: Trepanel, malte slette flater/plater, himlingspanel/mdf og betong.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Gulv og overflater har generelt noe bruksslitasje og stedvis slitajemerker/skader.  
Boligen har et generelt moderniseringsbehov for å møte dagens krav til standard.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

### TG 2 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke med tilfarergulv av tre.  
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen og det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

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

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

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.  
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen og det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 2 Pipe og ildsted

## Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe med 1 pipeløp samt luftpipe.  
Tilkoblet vedovn i kjellerstue.  
Tilkoblet murt elementpeis i stue 1. etasje.  
Tilkoblet vedovn i stue 2. etasje.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Det er for liten ildfast plate/underlag foran vedovnen i 2. etasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Det må etableres ildfast plate eller lignende foran vedovn i 2. etasje.



### TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Kjeller og kjeller har teppe på gulv og vegger med murpuss og plater.  
Hulltaking er ikke foretatt.

Øvrig kjeller har vegger av mur med murpuss og hulltaking er her ikke relevant.

Kjellerstue har vegger/grunnmur med trepanel, men veggene er her hovedsaklig over eller like under terrenget og hulltaking her er vurdert som unødvendig.

#### Vurdering av avvik:

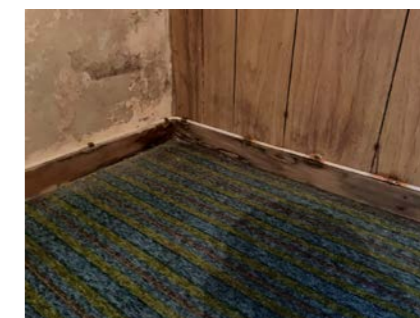
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis nederst på grunnmur og stedvis i betonggulv i kjeller.  
Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.  
På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



### TG 2 Kryp Kjeller

Del av bygningen har krypkjeller under betongdekke. Kryp kjeller har fjell i dagen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Det er stedvis tegn på fuktighet fra fjellet og dette er naturlig når grunnmur står på fjell.  
Det mangler fuktsperre og isolasjon mot grunn.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Det bør etableres fuktsperre og isolasjon mot grunn med Glava vintermatter eller lignende. Dette tiltaket vil forbedre innklimaet i kjelleretasjen.



### TG 2 Innvendige trapper

90 graders tretrapp mellom 1. og 2. etasje.

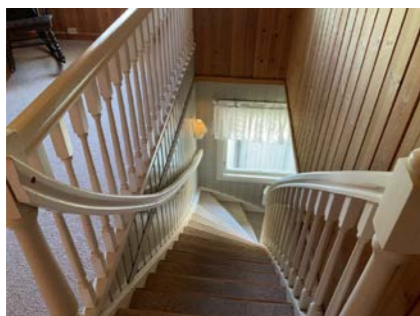
#### Vurdering av avvik:

## Tilstandsrapport

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

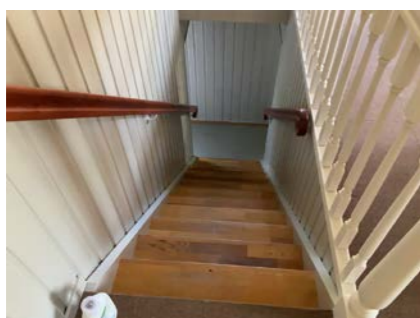
### Konsekvens/tiltak

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



### TG 1 Innvendige trapper - 2

Retttretrapp mellom kjeller og 1. etasje.



### TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører og malte tredører. 1 dør i 1. etasje er med glassfelt. Det er innebygd skyvedør mellom kjøkken og stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte dører subber i terskel/karm.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## VÅTROM

### KJELLER > VASKEROM

### TG 3 Generell

Vaskerommet består av: Varmtvannstank. Vannkran og avløp for vaskemaskin.

Gulv: Betong.

Vegger: Murpuss.

Oppvarming: Ingen varmekilde.

Ventilasjon: Naturlig avtrekk via luftepipe.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerommet har enkel standard fra byggeåret.

Vaskerommet har ingen membranløsning/tettesjikt.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



### KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Vaskerommet har murvegger med murpuss.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak med fuktsikring av kjelleretasjen.

### 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 3 Generell

## Tilstandsrapport

Bad/wc i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Baderomsinnredning med servantskap, overskap, høyskap, speil og lysarmatur.

Gulv: Fliser.

Vegger: Fliser.

Oppvarming: Det antas å være elektrisk gulvvarme men det er usikkert om disse fungerer.

Ventilasjon: Naturlig avtrekk via himlingsventil.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet ble oppusset i ca. 1987 iht. boet. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.

Baderommet har nådd forventet levetid som våtrom.

Type membranløsning er ukjent.

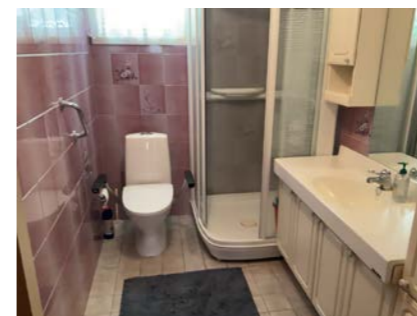
Det er sprekker i enkelte fliser. Det er bom/hulrom i enkelte gulvfliser.

Gulvet er hovedsaklig flatt og mangler fall mot sluk.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



### 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra soverom mot bad.

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.



### 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 3 Generell

Bad/wc i 2. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Servant.

Gulv: Teppe.

Vegger: Trepanel.

Oppvarming: Elektrisk panelovn.

Ventilasjon: Elektrisk vifte.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

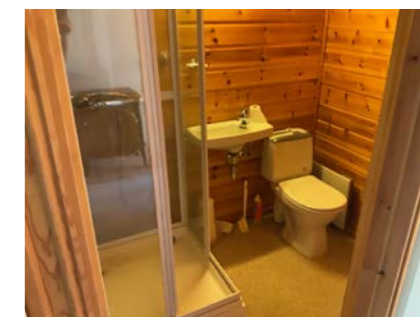
Rommet er ikke konstruert som våtrom.

Det mangler sluk i gulv (det er kun avløpsrør under dusjkabinettet).

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



### 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

### Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Baderommet må rehabiliteres/bygges om.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

## Tilstandsrapport



### KJØKKEN

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

##### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils eikefronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.  
Ventilator med avtrekk.  
Komfyr og oppvaskmaskin.

Innredningen er fra 1998 iht. boet. Innredningen har normalt god standard og normal slitasje alder tatt i betraktning.



#### 1. ETASJE > KJØKKEN

##### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

##### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør er av kobber. Antas fra respektive byggeår hovedsaklig (1969 og 1987).

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

##### TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er hovedsaklig av støpejern fra byggeåret og deler er av plast antas fra 1987 og deler fra nyere tid.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

##### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler.  
Det er avtrekk fra ventilator på kjøkken.  
Det er naturlig avtrekk fra himlingsventil på bad i 1. etasje.  
Det er avtrekk med elektrisk vifte på bad i 2. etasje.  
Det er naturlig avtrekk via luftpipe på vaskerom i kjeller.

##### TG 1 Varmesentral

Boligen har 2 stk. luft til luft varmepumper.  
Varmepumpe i stue er fra 2009 iht. fremvist kjøpekontrakt og samsvarserklæring fra 2009 fra Hemnes El-installasjon i forbindelse med etablering av egen elektrisitetskurs til varmepumpe.  
Varmepumpe i trapperom/gang er av nyere dato, men ikke fremvist dokumentasjon.

##### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er produsert i 1983 og er plassert på vaskerom i kjeller.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

##### Konsekvens/tiltak

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

## Tilstandsrapport



##### TG 2 Vannbåren varme

Boligen har radiatorer. Anlegget er fra byggeåret.  
Anlegget er ikke i bruk i dag.  
Anlegget har tidligere vært forsynt med vannbåren varme fra fyranlegg i snekkerverkstedet.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Tilstand på anlegget er uvisst og bør undersøkes av fagfolk før dette eventuelt tas i bruk.

##### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.



##### TG 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Elektrisk anlegg fra respektive byggeår hovedsaklig (1969 og 1987).  
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på anlegget.

Strømminntaket er plassert i snekkerverkstedet.

- 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

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
- 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**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

##### Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

##### Inntak og sikringskap

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

## Tilstandsrapport

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

11. 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.



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

Røykvarslere og slukkeapparater.

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 byggegrunn av fjell.

### TG 2 Drenering

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

Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur. Fra byggeåret.

Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

### TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betong.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



## Tilstandsrapport



### TG 3 Forstøtningsmurer - 2

Forstøtningsmurer av lettklinkerblokker.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

#### Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



### TG 0 Terrengforhold

Tomten er skrånende ned mot vest.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og utvendig vannledning er av jernrør, antas fra byggeåret. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass

#### Byggeår

1981

#### Kommentar

Byggeår iht. boet.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

Bygningen har noe aldersslitasje. Taktekkingen er mosegrodd. Taktekkingen er fra byggeåret og har begrenset gjenværende brukstid. Trebordkledningen har noe slitasje og det ble påvist råte i enkelte bord på 1 hjørne.

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.  
Uisolert konstruksjon.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark/antatt fast grunn. Vegger er oppført med trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med stående og dels liggende trebordkledning. Saltakskonstruksjon av tre. Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Leddport i metallkonstruksjon med motorisert åpner.  
Gangdør i metallkonstruksjon.  
3 vinduer i trerammer med 2-lags glass.

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

### Snekkerverksted



#### Anvendelse

Snekkerverksted

#### Byggeår

1968

#### Kommentar

Byggeår iht. boet.

#### Standard

Bygningen har standard fra byggeåret hovedsaklig, med bruks-/aldersslitasje.

Det er 1 nyere port av metallkonstruksjon. Det er nyere takteking med takplater som er lagt ovenpå opprinnelig takteking. Opprinnelig takteking antas å være av Eternittplater som inneholder det miljø-/helseskadelige stoffet Asbest.

Bygningen ble benyttet som snekkerverksted frem til 2012.

#### Vedlikehold

Bygningen fremstår med vedlikeholdsbehov med bla.:  
- Kjelleren har meget fuktig miljø og fuktinnslag. Det bør gjøres tiltak med drenering og fuksikring av kjelleren.  
- Det manger takrenner og nedløp.  
- Vinduene er fra byggeåret og har slitasje.  
- Gangdørene er fra byggeåret og har slitasje.  
- Det er oljefyranlegg og brenselstank i kjelleren. Oljefyranlegget har ikke vært i bruk i senere tid. Det må påregnes utskifting/fornyelse av dette anlegget.

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

Bygningen er fundamentert med grunnmur av murte lettklinkerblokker. Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke med tilfarergulv i trekonstruksjon. Vegger er oppført med murte lettklinkerblokker som utvendig har murpuss og er malt. Gavlvegger i trekonstruksjon er kledd med trebordkledning.

Saltakskonstruksjon av tre med loft.  
Yttertaket er tekket med profilerte metall takplater.

Port i metallkonstruksjon.  
Gangdører i trekonstruksjon.  
Vinduer i trerammer med enkle koblede glass.

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

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

<p><b>Hovedbyggets BRA/BRA-i</b> <b>260 m<sup>2</sup>/260 m<sup>2</sup></b></p> <p><i>Enebolig:</i> Trapperom, Kontor, 3 Bod, Vaskerom, Kjellerstue, 2 Entré, Gang, 2 Bad, 3 Soverom, Garderobe, Kjøkken, Stue, Stue m/trapp</p> <p><i>Andre bygg:</i> Garasje, Snekkerverksted</p> <p><i>Bruksareal andre bygg:</i> 271 m<sup>2</sup></p> <p><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p><b>Markedsverdi</b> <b>Kr 4 700 000</b></p> <p>Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.</p> <p><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>
<p><b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b> <b>Kr 6 500 000</b></p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<p><b>Markedsverdi</b> <b>4 700 000</b></p> <p><b>Konklusjon markedsverdi</b> <b>4 700 000</b></p>

#### 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	SALGS DATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Langstranda 56 ,1970 HEMNES 142 m <sup>2</sup> 1915 3 sov	17-01-2024	4 850 000	<b>4 500 000</b>		4 500 000	<b>31 690</b>
2 Bråteveien 3C ,1970 HEMNES 164 m <sup>2</sup> 1965 3 sov	23-05-2024	3 990 000	<b>3 870 000</b>		3 870 000	<b>22 632</b>
3 Kirkestien 6 ,1970 HEMNES 142 m <sup>2</sup> 1986 3 sov	12-09-2024	3 290 000	<b>3 200 000</b>		3 200 000	<b>20 645</b>
4 Granittveien 5 ,1970 HEMNES 219 m <sup>2</sup> 1985 3 sov	25-04-2024	4 350 000	<b>3 900 000</b>		3 900 000	<b>17 808</b>
5 Åsenveien 4 ,1970 HEMNES 300 m <sup>2</sup> 1946 7 sov	06-04-2025	6 250 000	<b>5 850 000</b>		5 850 000	<b>17 568</b>
6 Kollerudstien 4 ,1970 HEMNES 143 m <sup>2</sup> 1969 2 sov	06-01-2025	2 900 000	<b>2 900 000</b>		2 900 000	<b>16 959</b>
7 Tårnveien 3 ,1970 HEMNES 153 m <sup>2</sup> 1963 2 sov	28-11-2024	2 990 000	<b>2 990 000</b>		2 990 000	<b>15 333</b>
8 Bråtehogda 10 ,1970 HEMNES 195 m <sup>2</sup> 1988 3 sov	12-05-2025	4 200 000	<b>4 000 000</b>		4 000 000	<b>14 388</b>

#### 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

<b>Årlige kostnader</b>		
Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	20 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	4 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	12 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	30 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>66 000</b>
<b>Teknisk verdi bygninger</b>		
<b>Enebolig</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 450 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 100 000</b>
<b>Garasje</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	390 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>240 000</b>
<b>Snekkerverksted</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 200 000
<b>Sum teknisk verdi - Snekkerverksted</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 150 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 490 000</b>
<b>Tomteverdi</b>		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger</b>		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 500 000</b>

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

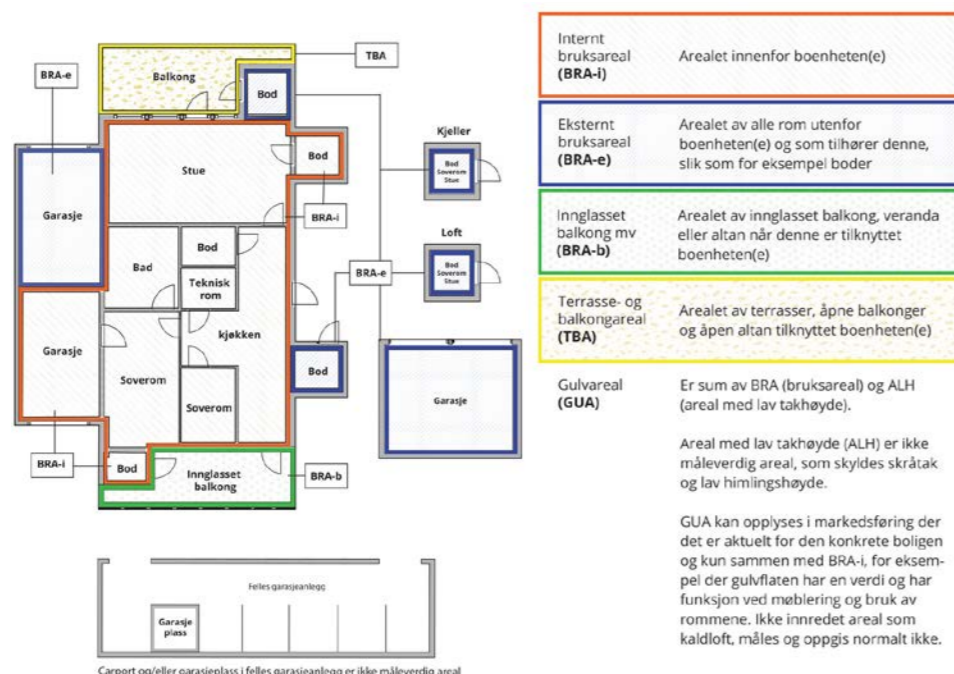
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	71			71	
1. etasje	115			115	24
2. etasje	74			74	13
<b>SUM</b>	<b>260</b>				<b>37</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>260</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, kontor, bod 1, bod 2, vaskerom, kjellerstue, entré/kjellerrom		
1. etasje	Entré, gang/trapperom, bad/wc, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue		
2. etasje	Stue m/trapp, bad/wc, soverom 1, soverom 2		

## Kommentar

Del av entre/kjellerrom og krypkjeller har lav takhøyde og er ikke medtatt i bruksarealet. Kott/kneloft i 2. etasje har skråtak/lav takhøyde og er ikke medtatt i bruksarealet.

TBA areal i 1. etasje er veranda med ca. 24m<sup>2</sup>.

TBA areal i 2. etasje er 2 balkonger på hhv. ca. 7m<sup>2</sup> og ca. 6m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er fremlagt tegninger av eier på befaringen og disse stemmer hovedsaklig med dagens bruk. Det er mindre endringer på boligen i dag i forhold til tegningene, men ingen vesentlige endringer eller endret bruk av rom.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinddeling 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:*

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		47		47	
<b>SUM</b>		<b>47</b>			
<b>SUM BRA</b>		<b>47</b>			

# Arealer

### Romfordeling

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

### Snekkerverksted

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
1. etasje		181		181	
Kjeller		43		43	
<b>SUM</b>		<b>224</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>224</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Snekkerverksted	
Kjeller		Bod/kjellerrom, fyrrom	

#### Kommentar

Del av kjeller har lav takhøyde, ikke måleverdig areal og er dermed ikke medtatt i bruksarealet.

### 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	236	24
Garasje	0	47
Snekkerverksted	0	224

# Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.11.2025	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
22.5.2024	Petter Larsen Kjetil Lindahl	Takstingeniør På vegne av boet

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	118	28		0	1683.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Kollerudstien 5

#### Hjemmelshaver

Kjell Lindahl dødsbo.

#### 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 veletablert boligområde ved Hemnes sentrum. Det er kort vei til butikker, sentrumsfunksjoner og offentlig kommunikasjon. Det er ca. 900 meter til Bråte skole fra eiendommen.

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, 1.683,6m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårds plass. Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning. Gode lys- og solforhold.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Da eiendommen er et dødsbo er ikke egenerklæring relevant.	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	21.05.2024	Kart via kommunens digitale karttjeneste.	Gjennomgått		Nei
Eier	22.05.2024	Boet ved Kjetil Lindahl som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	11.03.2024	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Opprinnelige hustegninger og tegninger i forbindelse med tilbygget. Fremvist av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.05.2024	
2	28.05.2024	
3	06.09.2024	
4	06.09.2024	
5	10.11.2025	Revidert rapport etter ny befaring.

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

### 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.

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av 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 slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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/personvernerklaering/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/ZZ1200>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

## Selgere

Kjetil Lindahl

## Boligen

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

Kollerudstien 5  
1970 Hemnes

3226-118/28/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1107240130 1



## Selger har ikke kjennskap til eiendommen

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

## Generelt

### 1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

### 2. Tilleggs kommentar

Ref tilstandsrapport fra takstmann.



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

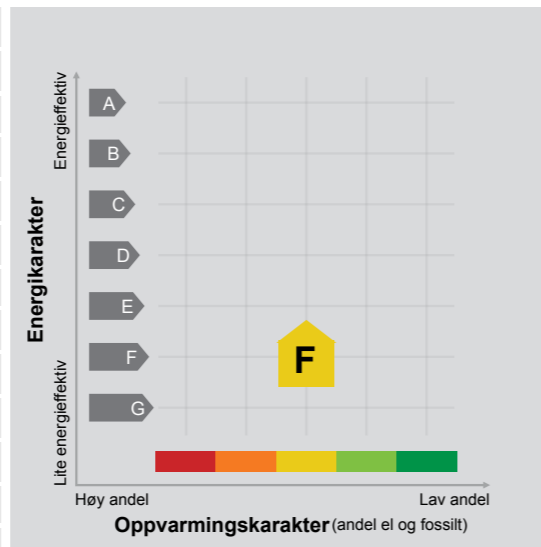
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

## ENERGIATTEST

Adresse	Kollerudstien 5
Postnummer	1970
Sted	HEMNES
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	118
Bruksnummer	28
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningnummer	6785182
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	8b6f9ae2-b142-49cb-b99d-423bda5138a0
Dato	03.06.2024



**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.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Nabolagsprofil

Kollerudstien 5 - Nabolaget Hemnes - vurdert av 17 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Eldre



### Offentlig transport

🚗 Hemnes Linje 479, 485	7 min 🚶 0.5 km
🚗 Slitu stasjon Linje R22	30 min 🚶 27.7 km
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 6 min 🚶

### Skoler

Bråte skole (1-10 kl.) 357 elever, 20 klasser	13 min 🚶 1 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	23 min 🚶 24.6 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	26 min 🚶 26.4 km

### Ladepunkt for el-bil

🚗 Hemnes Sykehjem	8 min 🚶
🚗 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.»



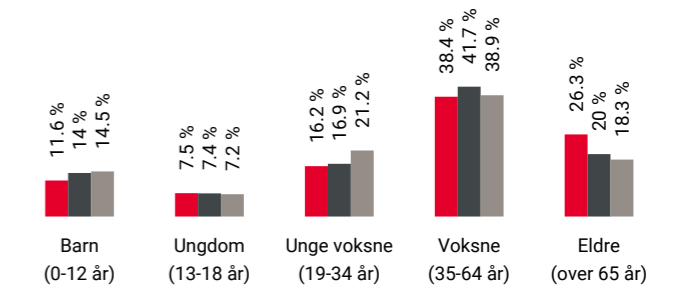
Sitat fra en lokalkjent

🔒 Opplevd trygghet  
Veldig trygt 83/100

📚 Kvalitet på skolene  
Bra 73/100

🏠 Naboskapet  
Godt vennskap 72/100

### Aldersfordeling



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



### Barnehager

Bråtebakken barnehage (1-5 år) 52 barn	17 min 🚶 1.2 km
Plommehagen barnehage (1-5 år) 34 barn	6 min 🚶 4.5 km
Løken barnehage (0-5 år) 97 barn	13 min 🚶 11.9 km


### Dagligvare

Coop Prix Hemnes Post i butikk, PostNord	6 min 🚶 0.5 km
---	-------------------

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 97/100

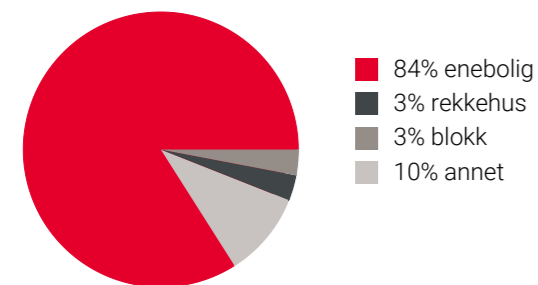
 Gateparkering  
Lett 91/100

 Trafikk  
Lite trafikk 89/100

## Sport

-  Søndre Høland idrettsanlegg 11 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.8 km
-  Bråte skole 12 min   
Ballspill, sandvolleyball 0.9 km
-  Sporty Fitness 19 min 
-  MOVA Bjørkelangen 24 min 

## Boligmasse



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

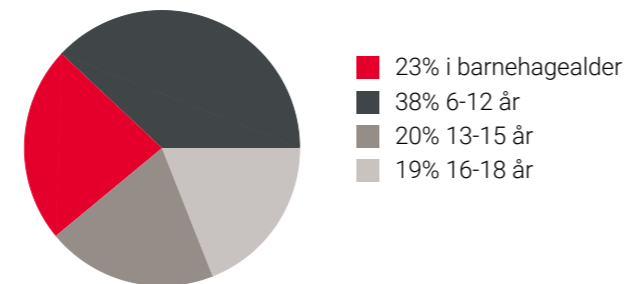
Sitat fra en lokalkjent



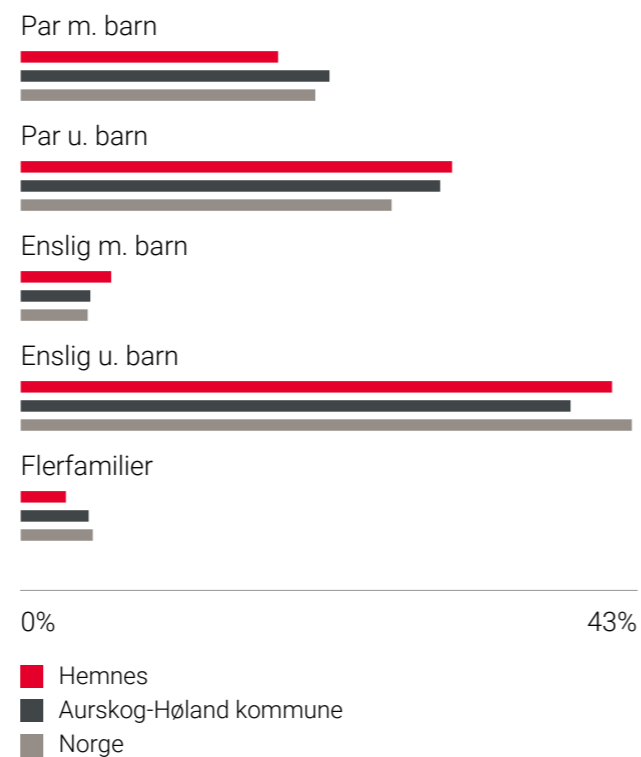
## Varer/Tjenester

-  Løken senter 12 min 
-  Løken apotek 13 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

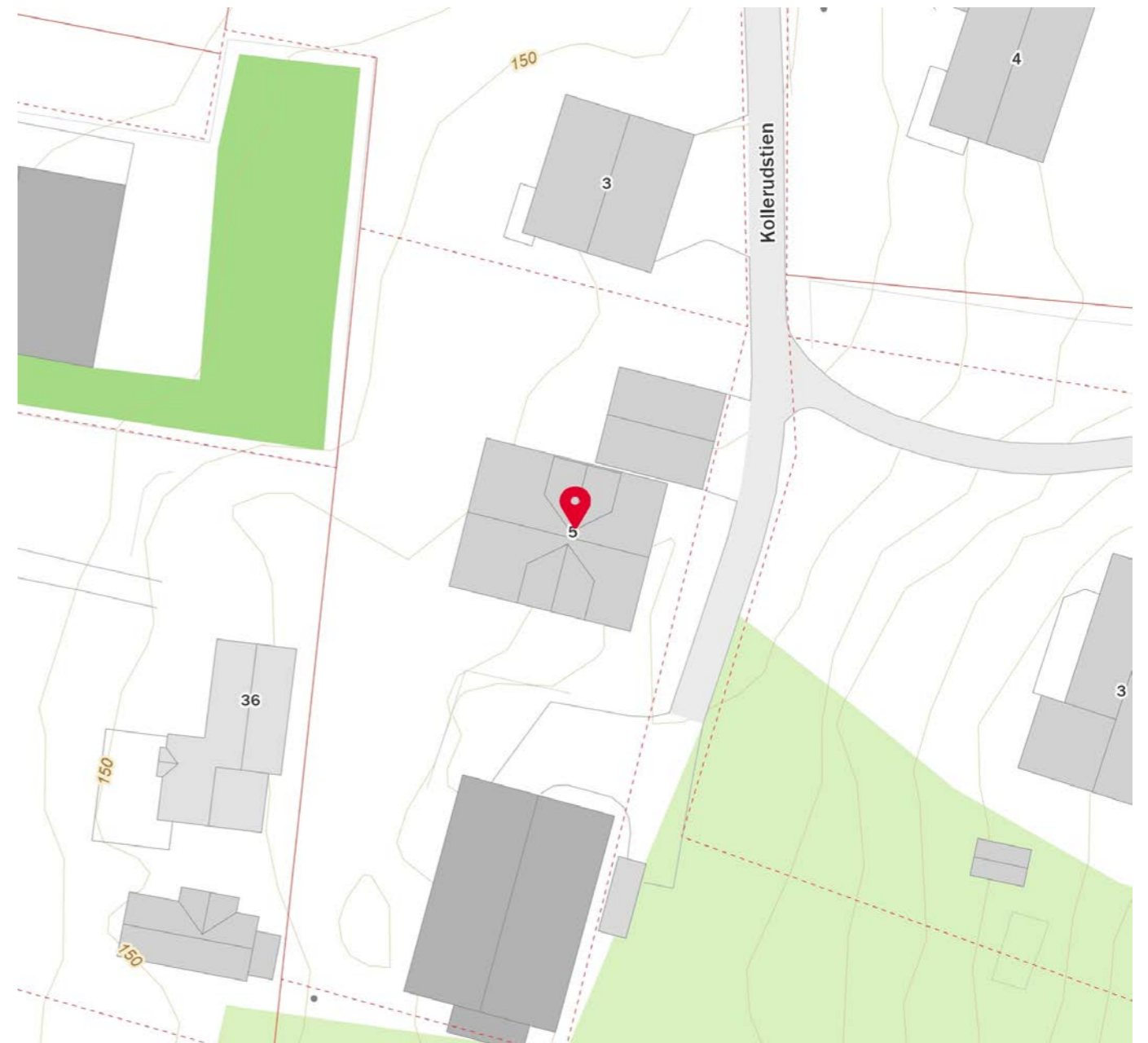
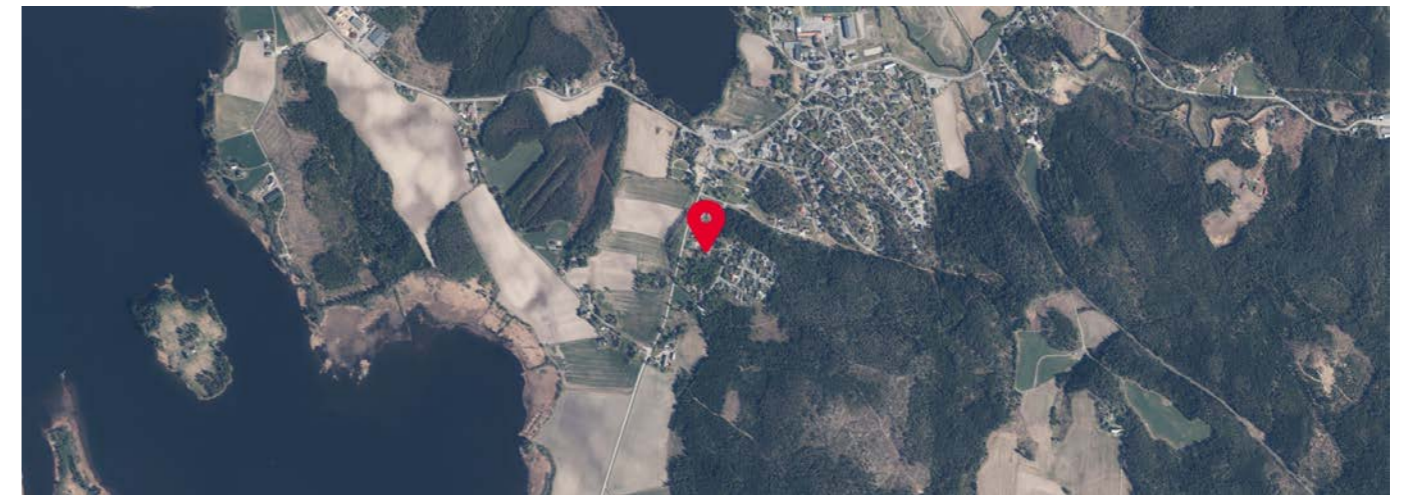


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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





# Aurskog SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

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

Aurskog | Bjørkelangen | Jessheim | Sørumsand | Årnes

# Skal du kjøpe bolig?

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

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

Kontakt oss i dag!



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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG  
SPAREBANK



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kollerudstien 5  
1970 HEMNESMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen  
Saksbehandler: Camilla Haugerudbråten

Oppdragsnummer: 1107240130

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 03.06.2024

**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