



aktiv.

Åsenveien 6, 1970 HEMNES

**Velholdt og pen enebolig i
barnevennlige omgivelser -
Bergvarmeanlegg fra 2019 - 2
ildsteder - Flere solrike uteplasser.**



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 900 000,-
Omkostn.: Kr 97 500,-
Total ink omk.: Kr 3 998 850,-
Selger: Trine Klufterud

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1954
BRA-i/BRA Total 224/269 kvm
Tomtstr.: 1307.6 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 120, bnr. 69
Oppdragsnr.: 1107250168

Ditt nye hjem!

Velkommen til Åsenveien 6, en familievennlig, pen og velholdt enebolig i landlige omgivelser. Beliggenheten er særdeles barnevennlig, med nærhet til busstopp, barne- og ungdomsskole, barnehage og idrettsanlegg, samt kort vei til matbutikk, badeplasser og populære turområder.

Videre kan eiendommen skilte med flotte, solrike uteplasser i tre himmelretninger, en frittliggende dobbelgarasje og en meget pent opparbeidet hage.

Boligen fremstår med stilrene farge- og materialvalg og innholdsrik planløsning. Her er det en innbydende, tredelt og luftig stue med 2 ildsteder, og på et tidløst og velholdt kjøkken er det plass til spisebord. Videre er det et bad/wc/vaskerom, et bad/wc, en fin entré og fire soverom. Eneboligen har radiatorer tilkoblet eget bergvarmeanlegg fra 2019.

Det er mulig å kjøpe tilstøtende tomt for kr. 300.000,- (med tillegg av omkostninger), og etter særskilt avtale. Tomten har et areal på på 715 kvm. Tomten har gnr. 120 bnr. 296 og fremkommer på situasjonskart for gnr. 120 bnr. 69 vedlagt i salgsoppgaven.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	30
Tilstandsrapport	49
Selgers egenerklæring	75
Kart	80
Ferdigattest overbygd veranda	82
Ferdigattest bruksendring	83
Nabolagsprofil	84
Budskjema	95



Aktiv Eiendomsmegling v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Åsenveien 6!



Eiendommen ligger landlig og barnevennlig til, med nærhet til busstopp, barne- og ungdomsskole, barnehage og idrettsanlegg, samt kort vei til matbutikk, badeplasser og populære turområder.



Tomten er pent opparbeidet med gressplen, gruslagt gårdsplass, prydbusker og vakre bed, og hagen rammes inn med tett, velfrisert hekk.



Eneboligen har et pent, overbygd inngangsparti med gruslagt adkomst, repos i tre og veggmontert utebelysning.

Vel inne blir vi ønsket velkommen i en fin entré med lysmalte vegger og tidsmessig laminat på gulvet.

Gangen innenfor er holdt i samme stilkombinasjon, og byr på fin plass til garderobeløsning.





Kjøkkenet har et tidløst design med gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har lyse, finerte fronter, laminatbenkeplate og benkebeslag i stål med utslagsvask og oppvaskkum.



Videre er kjøkkenet utstyrt med ventilator, benkestikk og opplegg for oppvaskmaskin. Boligen har et grovkjøkken i kjelleren.



Veggene over kjøkkenbenken er kledd med sortmalte fliser, og under overskapene er det montert god arbeidsbelysning.



Utenfor kjøkkenet finner du dette hyggelige rommet. Her er det direkte utgang til den takoverbygde verandaen.



Boligen varmes opp med radiatorer tilkoblet bergvarmeanlegg.
I tillegg er det vedfyringsmuligheter i en peisovn i stuen og i en åpen peis i tv-stuen.

Den innbydende stue er delt inn i tre soner –
én tv-stue, én dagligstue med utgang
til den takoverbygde verandaen,
samt en spisestue.





Dagslyset strømmer inn i stuen via store vinduer, og gir godt lys til rommet samt fint utsyn over nærområdet.



I den sortmalte endeveggen er det et fargerikt blyglassvindu. Stuene har ellers gråmalte vegger mot gyllent gulv.



I tv-stuen er veggene og himlingen malt opp i sort, og sonen har en stor, oppmurt og åpen peis.





Tv-stuen er lun og koselig med sitt mørke interiør.





I første etasje er to soverom med dør i mellom. Det ene rommet har terrassedør ut til en lun markterasse.



Begge soverommene i 1. etasje har pene og delikate interiørvalg.



Fra trappeløpet i 1. etasje kommer man opp i denne hyggelige gangen i 2. etasje med plass til ulike garderobeløsninger.



Boligen har to soverom i 2. etasje, og bildet viser hovedsoverommet.
Hovedsoverommet har direkte adkomst til badet i etasjen.



Hovedsoverommet har et større garderobeskap og lagring i knekott.



Soverommene i etasjen har store vindusflater som sørger for rikt, naturlig lysinnslipp.



Også det andre soverommet i etasjen har garderobeskap og lagringsplass i knekott.



Badet i 1. etasje har lyse våtromsplater og grått belegg på gulv med sluk. Badet er videre utstyrt med et toalett, dusjarmatur, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.



Badet i 2. etasje har lyse våtromsplater på veggene og grått belegg på gulv med sluk. I tillegg til et toalett har badet en vegghengt servant, speil, belysning og dusjkabinett.





I trapperommet i kjelleren har boligen et praktisk grovkjøkken.



Den ene boden (med adkomst fra garasjen i etasjen) er benyttet til snekkerverksted og oppbevaring.



I det tekniske rommet innenfor grovkjøkkenet er det opplegg for vaskemaskin.



Teknisk rom i kjeller.



Solforholdene på eiendommen er gode, og en hekk sørger for usjenerte forhold.



Eiendommen fremstår som velstelt med koselige uteområder og en fin, familievennlig planløsning.



Rundt hjørnet mot syd er det trapp opp til en overbygd terrasse som strekker seg rundt syd- og vestsiden av huset.



Her er det fin plass til utemøblement, og overbygget sørger for utvidet brukstid.



Fra terrassen går det trapp ned til en lun, skjermet og nordvestvendt markterrasse.



Markterrassen har dekke i tre, samt god plass til utemøblement.



Ved inngangspartiet er det en sydøstvendt, dels overbygd velkomstterrasse – den perfekte plassen for dagens første kaffekopp i morgensolen.



Velkomstterrassen har dekke i tre, og det er montert utebelysning på husveggen.



Det er parkering i en frittliggende dobbelgarasje, i en garasje i boligens kjeller og på en gruslagt gårdsplass.



Åsenveien 6

1. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra bilige

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

takstpartner.no

Allt av taksering i Oslo og Akershus

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

Åsenveien 6 2. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen

Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

takstpartner.no
Allt av taksering i Oslo og Akershus

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

Åsenveien 6

Kjelleretasje



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.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 224 m²

BRA - e: 45 m²

BRA totalt: 269 m²

TBA: 62 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 77 m² Trapperom/gang, teknisk rom, bod 1, kjølerom, garasje, bod 2

BRA-e: 8 m² Bod 3 (utvendig)

1. etasje

BRA-i: 102 m² Entré/gang/trapperom, gang, bad/wc/vaskerom, kjøkken, spisestue, stue, tv-stue, 2 soverom

2. etasje

BRA-i: 45 m² Trapperom/gang, bad/wc, 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

62 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 37 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Takhøyde i kjelleretasjen er ca. 2,10 meter i hoveddelen. Kott i 2. etasje har skråtak/lav takhøyde, ikke måleverdig bruksareal og er ikke medtatt i bruksarealet. TBA arealet er summen av terrasser, veranda og balkong. 2 soverom i 2. etasje tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).

Garasje

Garasjen er mindre enn på tegningen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1307.6 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger landlig og barnevennlig til, med nærhet til busstopp, barne- og ungdomsskole, barnehage og idrettsanlegg, samt kort vei til matbutikk, badeplasser og populære turområder. Tomten er pent opparbeidet med gressplen, gruslagt gårdsplass, prydbusker og vakre bed, og hagen rammes inn med tett, velfrisert hekk. Ved inngangspartiet er det en sydøstvendt, dels overbygd velkomstterrasse – den perfekte plassen for dagens første kaffekopp i morgensolen. Velkomstterrassen har dekke i tre, og det er montert utebelysning på husveggen. Rundt hjørnet mot syd er det trapp opp til en overbygd terrasse som strekker seg rundt syd- og vestsiden av huset. Her er det fin plass til utemøblement, og overbygget sørger for utvidet brukstid. Fra terrassen går det trapp ned til en lun, skjermet og nordvestvendt markterrasse. Solforholdene her er gode, og en høy hekk sørger for usjenerte forhold. Markterrassen har dekke i tre, samt god plass til utemøblement.

Eiendommen ble skylddelt i 1953, og er senere omfattet av en kvalitetsheving av grenser og oppmålingsforretning i 2015.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde sentralt på Hemnes, som er kjent for sine gode turmuligheter i nærliggende skog og mark. Hemnes tilbyr et godt utvalg av servicetilbud, inkludert barnehager, skole med 10 trinn, dagligvarebutikk, byggevarehandel og frisør. Ved skolen finner man et idrettsanlegg med kunstgressbane og flerbrukshall, som gir gode muligheter for sportslige aktiviteter. I tillegg er det lysløype og skøyteis på skolen om vinteren. Rett i nærheten ligger Hemnessjøen med gode bade- og fiskemuligheter. Av severdigheter og kulturelle tilbud kan Aurskog-Høland Bygdetun anbefales.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Coop Prix Hemnes. Ønsker du et større tilbud er det kort vei til Løken eller Slitu og Mysen Det er også kort vei til Bjørkelangen og Alti Bjørkelangen som er et moderne kjøpesenter som byr på trivelige konsepter i en hyggelig atmosfære. En liten kjøretur unna finnes Lillestrøm og Strømmen med et stort utvalg av forretninger og servicetilbud.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er 1-10 skole på Hemnes og to videregående skoler på Bjørkelangen. Det er barnehage på Hemnes.

Offentlig kommunikasjon

Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig med bussforbindelser i nærområdet, noe som gjør det enkelt å komme seg til og fra eiendommen. Det er togforbindelser fra Fetsund og Lillestrøm.

Bygningssakkyndig

Larsen Petter Havnen AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen består av enebolig og garasje. Eneboligen ble oppført i 1954. Eneboligen ble tilbygd med garasje i 1967 og denne er i senere tid ombygd til boligrom. Eneboligen ble tilbygd med takoverbygd veranda i 1976. Garasjen ble oppført i 1987.

Saltakskonstruksjoner av tre med kaldloft/kryploft. Det er adkomst til hovedtaket fra liten loftsluke på baderommet i 2. etasje, samt fra loftsluke på utvendig gavlvegg på tilbygd del. Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Det er snøfangere på inngangssiden. Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har liggende trebordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt. Verandadør er i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Balkongdør er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass. Slagport i trekonstruksjon til garasje i kjelleretasjen. Takoverbygd veranda fundamentert på mur. Spaltegulv av tre på betongdekke (bod under). Rekkverk i trekonstruksjon. Takoverbygg med pulttak i trekonstruksjon (forlengelse av hustaket). 1 betongtrapp og 1 tretrapp. Balkong i frittstående trekonstruksjon. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Terrasseplatting på mark ved inngangssiden og på hagesiden med spaltegulv av tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er avvik: Det er kun snøfangere på taket over inngangssiden. Beslag har stedvis slitasje med avflassing av overflatebelegget.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Ovennevnte avvik gjelder vegger og kledning fra byggeåret. Det er malingsflass stedvis og behov for overflatebehandling.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det er liten lufting/luftespalte mellom isolasjonen og undertaket i skråtaket. Dette kan medføres kondens og skader over tid. Det ble ikke påvist noen skader her synlig fra området rundt loftsluken. Det er stedvis fuktskjolder i taket rundt pipen - Det ble gjort fuktmålinger og det ble ikke påvist fuktighet/forhøyede fuktverdier her i dag.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Åpningsmekanismen/vrideren til vinduet soverom syd/vest i 2. etasje er defekt. Enkelte vinduer har slitasje med tørkesprekker og malingsflass.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Entredøren mangler terskelbeslag (er utett i bunn).

- Utvendig - Takoverbygd veranda

Avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ingen tekking på betonggulvet på verandaen med bod under - ved inndriv av vann ved slagregn mv. på verandaen kan dette føre til fuktighet/fuktinnsig i boden under.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er avvik: Det er stedvis gliper mellom gulv og dørterskler/vegger mv. Det er fuktmerker/svelleskade i himling stedvis etter tidligere lekkasje fra taktekking/ventiler/pipe.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv i 1. etasje

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. Det er stedvis gulvknirk.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv i 2. etasje

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.

- Innvendig - Radon

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

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis nederst på grunnmur og stedvis i betonggulv i kjelleretasje. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fuktskader. På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverkshøyde er ca. 85-90 cm.

- Innvendig - Innvendige trapper - 2

Avvik: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen er uhensiktsmessig smal.

- Innvendig - Innvendige dører

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

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. 2 soverom i 1. etasje mangler ventiler.

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme

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

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

- Kjøkken - 1. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er avvik: Innredningen er av eldre dato og har slitasjemerker stedvis.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Balkong

Avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonene har skjevheter. Rekkverkshøyde er ca. 83cm. (byggeårets krav er 90cm og dagens krav er 100cm.)

- Tomteforhold - Terrengforhold - 2

Avvik: Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

- Spesialrom - Kjelleretasje - Kjølerom - Overflater og konstruksjon

Avvik: Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner, ikke bygd som rom i rom.

- Våtrom - 1. etasje - Bad/wc/vaskerom - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet har eldre og enkel standard med slitasje og har nådd forventet brukstid som våtrom. Det er synlige utettheter i rørgjennomføringer i gulvet og fuktbelastning her vil kunne føre til fuktskader. Vinduet har ikke fuktbestandige materialer og er uhensiktmessig plassert i våt sone.

- Våtrom - 1. etasje - Bad/wc/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Det er påvist andre avvik: Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på baderommet og det ble påvist forhøyede fuktverdier i gulvet rundt sluket. Omfanget av fuktigheten og eventuelle skader er vanskelig å avdekke før badet eventuelt rives.

- Våtrom - 2. etasje - Bad/wc - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet har enkel og eldre standard med slitasje. Det mangler sluk i gulvet og baderommet er ikke bygget som våtrom iht. dagens krav. Ved eventuell lekkasjer fra installasjoner på baderommet vil dette kunne føre til fuktskade i bygningen.

Lovlighet

Enebolig

Det foreligger ikke tegninger av eneboligen fra byggeåret. Det foreligger tegninger av tilbygd garasje fra 1967 - denne garasjen er ombygd til boligrom i senere tid/trolig på 1980 tallet og det er gitt ferdigattest for dette tiltaket i 2025. Det foreligger tegninger av tilbygd takoverbygd veranda fra 1976.

Krav for rom til varig opphold

2 soverom i 2. etasje tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).

Garasje

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Garasjen er mindre enn på tegningen

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befæringsdato 16.09.2025 av Petter Larsen. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Følgende er opplyst fra el-verket: Siste tilsyn i 2005. Avsluttet uten feil. Det er mottatt dokumentasjon for arbeid i 2025 vedrørende varmeanlegg i kjeller, og det foreligger samsvarserklæring for tiltaket. Det er mottatt rapport etter el-kontroll inn mot salg fra 2025. Rapporten anbefaler at følgende utbedres: Montere overspenningsvern i hovedfordeling i kjeller. Oppgradere innmat i fordeling i 2.etg til jfb. Fjerne og bytte elder culo kabel i 2.etg. Anbefales montert avdeking i fordeling i 2.etg. Rapport er utstedt av, og arbeid er utført av, Hemnes El-installasjon.

Følgende er opplyst fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen:

Siste feiing ble utført i 2025. 10.10.2025 ble det avholdt tilsyn på eiendommen. Ingen feil eller mangler ble avdekket.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Elfag Hemnes el

Beskrivelse: Utført arbeid i forbindelse med ny strøm til bergvarme anlegg

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

Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja.

Utført kontroll av el-anlegget i oktober 2025 (Hemnes el)

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Nerdrum/Stokkebekk

Beskrivelse: Bytte av tak i 2014, samt ny kledning og vinduer, etterisolering på 2 vegger

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

Ja

Bruksendring av garasje til 2 soverom, det foreligger ferdigattest for dette

18.1. 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Ferdigattest foreligger.

Innhold

Kort fortalt

- Velholdt og familievennlig enebolig
- Landlig og barnevennlig beliggenhet
- Dobbeltgarasje og gruslagt gårdsplass
- Solrik, pent opparbeidet tomt og hage
- Usjenerte uteplasser rundt hele huset
- Entré og gang med garderobeplass
- Stor, tredelt stue med 2 ildsteder
- Tidløst kjøkken med spiseplass
- Et bad/wc/vaskerom og et bad/wc
- 2 soverom i 2. etasje
- 2 soverom i 1. etasje

- Lagringsplass i kjeller og i utebod
- Radiatorvarme fra bergvarmeanlegg
- Sikringsskap med automatsikringer

Planløsning

1. etasje: Entré/gang/trapperom, gang, bad/wc/vaskerom, 2 soverom, kjøkken og stue.
 2. etasje: Trapperom/gang, bad/wc og 2 soverom.
- Kjelleretasje: Trapperom/gang, teknisk rom, 2 boder og kjølerom (ikke i bruk).

Annet: Utebod på ca. 8 kvm.

Entré

Eneboligen har et pent, overbygd inngangsparti med gruslagt adkomst, repos i tre og veggmontert utebelysning. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en fin entré med lysmalte vegger og tidsmessig laminat på gulvet. Gangen innenfor er holdt i samme stilkombinasjon, og byr på fin plass til garderobeløsning.

Kjøkken

Kjøkkenet har et tidløst design med gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har lyse, finerte fronter, laminatbenkeplate og benkebeslag i stål med utslagsvask og oppvaskkum. Veggene over benken er kledd med sortmalte fliser, og under overskapene er det montert god arbeidsbelysning. Videre er kjøkkenet utstyrt med ventilator, benkestikk og opplegg for oppvaskmaskin. Boligen har et grovkjøkken og et kjølerom i kjelleren. Kjølerommet er ikke i bruk og brukes i dag som bod. Kjøleaggregatet er trolig defekt.

Stue

Eneboligen har en stor, innbydende stue som er delt inn i tre soner – én tv-stue, én dagligstue og én spisestue. I tv-stuen er veggene og himlingen malt opp i sort, og sonen har en stor, oppmurt og åpen peis. Dagslyset strømmer inn via store vinduer i den luftige dagligstuen, og i den sortmalte endeveggen er det et fargerikt blyglassvindu. Spisestuen har gråmalte vegger mot gyllent gulv, og foran en gråmalt mursteinsvegg er det en god peisovn i støpejern.

Bad/wc/vaskerom

Boligen inneholder et bad/wc/vaskerom og et bad/wc. Førstnevnte ligger hendig til ved entreen i første etasje, og har lyse våtromsplater på veggene og grått belegg på gulv med sluk. Av innredning er det en vegghengt servant, et speilskap og god belysning, og badet er videre utstyrt med et toalett, dusjarmatur, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Bad/wc

I tilknytning til ett av soverommene i andre etasje er det et fint og praktisk bad med lyse våtromsplater på veggene og grått belegg på gulv med sluk. I tillegg til et toalett har badet en vegghengt servant, speil, belysning og dusjkabinett.

Soverom og garderobe

Det er fire pene soverom i eneboligen, fordelt på to i første etasje og to i andre etasje. Soverommene i første etasje har store vindusflater som sørger for rikt, naturlig lysinnslipp, og ett av rommene har utgang til en egen, nordvestvendt luftbalkong. Det er garderobeløsninger på tre av soverommene, og boligen har for øvrig lagringsplass i knekott, kjellerboder og i garasjen.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber, vurdert til å være over 25 år.
 - Avløpsrør: Avløpsrør av støpejern fra byggeåret og deler av plast fra nyere tid. Deler av anlegget er vurdert til å være over 25 år.
 - Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
 - Varmtvannstank: Dobbeltmantlet varmtvannstank på 120 og 200 liter.
 - Vannbåren varme: Det er vannbåren varme til radiatoranlegg. Radiatorer og vannrør er fra byggeåret. Det er en viftekonvektor fra 2019 plassert på teknisk rom i kjelleretasje.
 - Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg dels fra byggeåret og deler fra nyere tid.
- Sikringsskap med automatsikringer.
- Branntekniske forhold: Boligen har røykvarslere og slukkeapparater.
 - Kjølerom: Kjølerom i kjelleretasje, som i dag benyttes som bod.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2019:

- Det er installert bergvarmepumpe. Anlegget ble installert i 2019 iht. eier.
- Det er 1 viftekonvektor fra 2019 plassert på teknisk rom i kjelleretasje.

2010:

- 4 vinduer med produksjonsår 2010.

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper må selv tegne ønsket abonnemenet.

Parkering

Det er parkering i en frittliggende dobbelgarasje, i en garasje i boligens kjeller og på en gruslagt gårdsplass.

Radonmåling

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

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med radiatorer tilkoblet bergvarmeanlegg. Anlegget ble installert i 2019, og både viftekonvektor og en dobbel mantler bereder på hhv. 120 og 200 liter står på teknisk rom i kjelleren. I tillegg er det vedfyringsmuligheter i en peisovn i stuen og i en åpen peis i tv-stuen.

I følge opplysninger fra kommunen ble det i 2019 foretatt sanering av oljetank på eiendommen. Tanken står i eget rom i kjeller.

Info strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 19 590 pr 2025

Info kommunale avgifter

Beløpet for kommunale avgifter er en prognose for inneværende år, mottatt fra kommunen. De kommunale avgiftene omfatter ordinært renovasjonsgebyr, feie/tilsynsgebyr 2 piper, abonnements- og forbruksgebyr vann og avløp. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 2 606 pr 2024

Formuesverdi primær

Kr 724 681 pr 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 898 724 pr 2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 120, bruksnummer 69 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/120/69:

20.04.1953 - Dokumentnr: 947 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:120 Bnr:51

01.01.2020 - Dokumentnr: 1398304 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:120 Bnr:69

01.01.2024 - Dokumentnr: 129115 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:120 Bnr:69

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "overbygg av veranda" på eiendommen Livheim, 1970 Hemnes, datert 08.07.1976. Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse for oppføring av boligen, tilbygg av garasje i 1967 og oppføring av frittstående garasje i 1987. Det foreligger ikke komplette tegninger for boligen utover tegninger for tilbygg garasje i 1967, overbygg veranda i 1976 og frittstående garasje i 1987. Det foreligger plantegning for 1. etasje i forbindelse med ferdigattest for bruksendring av garasje til soverom datert 17.10.2025.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse. Følger reguleringsplan for Pengeåsen, Nattravnlia og Bråte (plan-ID 0221-20010001), som regulerer eiendommen til frittliggende småhusbebyggelse. 26.03.2001. Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside:

<https://www.ahk.no/innhold/politikk-ogplaner/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

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/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

97 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

98 850 (Omkostninger totalt)

114 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

117 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 998 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 014 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 017 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 98 850

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.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 23.500,-, markedspakke kr 22.990,- og visninger kr 3.000,- pr stk med representant fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10.545,-. Utleggene omfatter urådighetserkæring, fotograf og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

17.10.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Åsenveien 6, 1970 HEMNES



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 120, bnr. 69

Sum areal alle bygg: BRA: 269 m² BRA-i: 224 m²



Befaringsdato: 16.09.2025

Rapportdato: 18.09.2025

Oppdragsnr.: 10816-25112

Referansenummer: QT1223

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig og garasje.

Eneboligen ble oppført i 1954.

Eneboligen ble tilbygd med garasje i 1967 og denne er i senere tid ombygd til boligrom.

Eneboligen ble tilbygd med takoverbygd veranda i 1976.

Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 1987.

Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltakskonstruksjoner av tre med kaldloft/kryploft.

Det er adkomst til hovedtaket fra liten loftsluke på baderommet i 2. etasje, samt fra loftsluke på utvendig gavivegg på tilbygd del.

Taktekkingen er av betongtakstein.

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Det er snøfangere på inngangssiden.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har liggende treborkkledning.

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

Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt.

Verandadør er i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass. Balkongdør er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Slagport i trekonstruksjon til garasje i kjelleretasjen.

Takoverbygd veranda fundamentert på mur. Spaltegulv av tre på betongdekke (bod under). Rekkverk i trekonstruksjon. Takoverbygg med pulttak i trekonstruksjon (forlengelse av hustaket). 1 betongtrapp og 1 tretrapp.

Balkong i frittstående trekonstruksjon. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

Terrasseplating på mark ved inngangssiden og på hagesiden med spaltegulv av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat, gulvbelegg, parkett, heltregulv og betong.

Vegger: Trepanel, malte flater/plater, baderomsplater og betong/mur.

Himling: Trepanel, malte flater/plater, himlingsplater og betong.

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

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

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

Trapper: 90 graders malte tretrapper.

Innerdører: Slette hvite dører hvorav enkelte er innebygde skyvedører. Trefyllingsdører i kjelleretasje.

Oppvarming: Bergvarmepumpe som forsyner vannbåren varme til radiatoranlegg spredt i boligen, samt til viftekonvektor plassert på teknisk rom i kjelleretasje.

Vedfyring med peisovn i spisestue og peis med åpen grue i TV-stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusj på vegg med dusjforheng. Servant og speilskap. Vaskekum av metall og opplegg for vaskemaskin.

Bad/wc i 2. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Servant, speil og lysarmatur.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette fronter.

Laminat benkeplate og oppvaskbenk av metall.

Ventilator med avtrekk.

Opplegg for oppvaskmaskin.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Det er kjølerom i kjelleretasjen. Kjølerommet er ikke i bruk i dag.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av støpejern og deler er av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert bergvarmepumpe. Det er vannbåren varme til radiatoranlegg spredt i boligen.

Det er 1 viftekonvektor plassert på teknisk rom i kjelleretasje.

Dobbeltmantlet varmtvannstank på hhv. 120 og 200 liter.

Røykvarslere og slukkeapparater.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Bygningen har grunnmur av betong/lettbetong.

Tomten er skrånende ned mot nord/vest hovedsaklig.

Utvendige avløpsrør er av støpejern og utvendige vannledninger er av jernrør.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 4 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av eneboligen fra byggeåret.
Det foreligger tegninger av tilbygd garasje fra 1967 - denne garasjen er ombygd til boligrom i senere tid/trolig på 1980 tallet og det er gitt ferdigattest for dette tiltaket i 2025.
Det foreligger tegninger av tilbygd takoverbygd veranda fra 1976.

Garasje

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

Garasjen er mindre enn på tegningen.

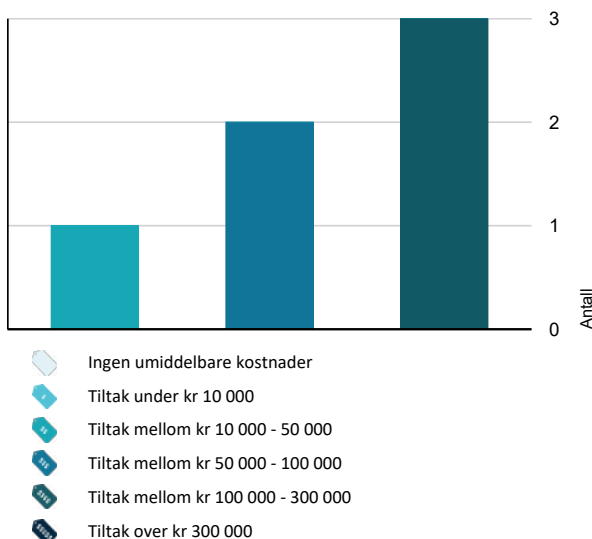
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Balkong [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold - 2 [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjelleretasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takoverbygd veranda [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 > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1954

Kommentar
Byggeår iht. eier.

Anvendelse

Boligen er bebodd.

Tilbygg / modernisering

1967	Tilbygg	Tilbygd med garasje.
1976	Tilbygg	Tilbygd med takoverbygd veranda.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein og er fra 2014 iht. eier. 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.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra 2014.
Det er snøfangere på inngangssiden.

Vurdering av avvik:

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

Det er kun snøfangere på taket over inngangssiden.
Beslag har stedvis slitasje med avflassing av overflatebelegget.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjøres lokal utbedring/utskifting av beslag med avflassing da manglende overflatebehandling vil forringe levetiden til beslaget.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende trebordkledning. Yttervegg mot syd/vest og del av vegg mot syd/øst (ved kjøkken og spisestue) ble utvendig etterisolert og påmontert ny trebordkledning 2014 iht. eier.

Vurdering av avvik:

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

Ovennevnte avvik gjelder vegger og kledning fra byggeåret.
Det er malingsflass stedvis og behov for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Lokal utbedring/utskifting bør utføres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltakskonstruksjoner av tre med kaldloft/kryp loft. Det er adkomst til hovedtaket fra liten loftsluke på baderommet i 2. etasje, samt fra loftsluke på utvendig gavlvegg på tilbygd del. Loftene ble besiktiget fra loftslukene.

Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er liten lufting/luftespalte mellom isolasjonen og undertaket i skråtaket. Dette kan medføre kondens og skader over tid. Det ble ikke påvist noen skader her synlig fra området rundt loftsluken. Det er stedvis fuktskjolder i taket rundt pipen - Det ble gjort fuktmålinger og det ble ikke påvist fuktighet/forhøyede fuktverdier her i dag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige, men loft er konstruksjon som jevnlig må kontrolleres.
Dersom det oppstår misfarging av undertaket må luftingen forbedres.

Tilstandsrapport



! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Trevinduer med koblet glass er fra byggeåret.
Vinduer med 2-lags glass er av forskjellig utførelse og alder og det ble påvist vinduer fra 1970/1980 tallet, samt 4 vinduer med produksjonsår 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Åpningsmekanismen/vrideren til vinduet soverom syd/vest i 2. etasje er defekt.

Enkelte vinduer har slitasje med tørkesprekker og malingsflass.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Dører

Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt.
Verandadør er i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass prod. 1986.
Balkongdør er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass (trolig fra 1970 tallet).
Slagport i trekonstruksjon til garasje i kjelleretasjen.

Dørene har normal slitasje i forhold til alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Entredøren mangler terskelbeslag (er utett i bunn).

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

! TG 1 Terrasser

Terrasseplattning på mark ved inngangssiden og på hagesiden.
Spaltegulv av tre.

! TG 3 Balkong

Balkong i frittstående trekonstruksjon.
Spaltegulv av tre 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.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Rekkverkshøyde er ca. 83cm. (byggeårets krav er 90cm og dagens krav er 100cm.)

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Takoverbygd veranda

Takoverbygd veranda fundamentert på mur.
Spaltegulv av tre på betongdekke (bod under).
Rekkverk i trekonstruksjon.
Takoverbygg med pulttak i trekonstruksjon (forlengelse av hustaket).
1 betongtrapp og 1 tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ingen tekking på betonggulvet på verandaen med bod under - ved inndriv av vann ved slagregn mv. på verandaen kan dette føre til fuktighet/fuktnissig i boden under.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Andre tiltak:

Behov for tekking av betongdekke med bod under må vurderes i forhold til bodens bruk.



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv: Laminat, gulvbelegg, parkett, heltregulv og betong.
Vegger: Trepanel, malte flater/plater, baderomsplater og betong/mur.
Himling: Trepanel, malte flater/plater, himlingsplater og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis gliper mellom gulv og dørterskler/vegger mv.
Det er fuktmerker/svelleskade i himling stedvis etter tidligere lekkasje fra taktekking/ventiler/pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres.

! TG 2 Etasjeskille/gulv i 1. etasje.

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke med tilfarergulv i trekonstruksjon.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stuer og soverom.

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.
- Det er avvik:

Det er stedvis gulvknirk.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjøres tiltak mot gulvknirk.

! TG 2 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv på 2 soverom.

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

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har 2 mursteinspiper fra byggeåret hvorav det ene pipeløpet har nyere stålrør iht. eier.
Tilkoblet peisovn i spisestue.
Tilkoblet murt peis med åpen grue i TV-stue.

Det ble avholdt tilsyn på anlegget den 10.10-2025 og det ble da ikke avdekket avvik.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom i kjelleretasje er hovedsaklig uinnredet.
Gulvet er av betong og veggene har betong/mur hovedsaklig.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis nederst på grunnmur og stedvis i betonggulv i kjelleretasje. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapillærsug av fukt kan forekomme. Grunnmur fra denne byggetiden er normalt ikke isolert og det kan dermed dannes kondenspunkt i muren som igjen kan føre til fuktighet og fuktskader. På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av rom under terreng er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige iht. dagens bruk av kjelleretasjen.

TO 2 Innvendige trapper

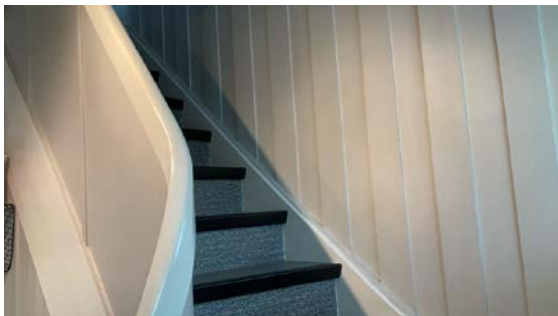
90 graders malt tretrapp mellom 1. etasje og 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverkshøyde er ca. 85-90 cm.

Konsekvens/tiltak

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



TO 2 Innvendige trapper - 2

90 graders malt tretrapp mellom 1. etasje og kjelleretasje.

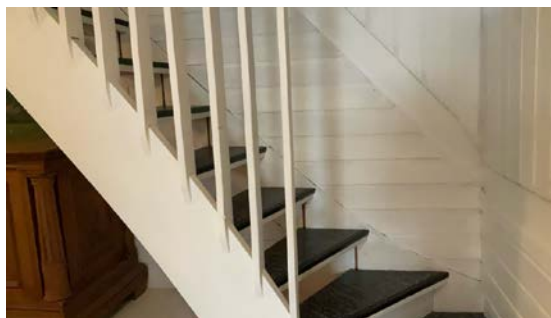
Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen er uhensiktsmessig smal.

Konsekvens/tiltak

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



TO 2 Innvendige dører

Slette hvite dører hvorav enkelte er innebygde skyvedører. Trefyllingsdører i kjelleretasje. Dørene er hovedsaklig fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TO 3 Generell

Bad/wc/vaskerom i 1. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusj på vegg med dusjforheng. Servant og speilskap. Vaskeum av metall og opplegg for vaskemaskin.

Gulv: Gulvbelegg.

Vegger: Baderomsplater.

Oppvarming: Radiator.

Ventilasjon: Naturlig avtrekk via himlingsventil.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet har eldre og enkel standard med slitasje og har nådd forventet brukstid som våtrom. Det er synlige utettheter i rørgjennomføringer i gulvet og fuktbelastning her vil kunne føre til fuktskader. Vinduet har ikke fuktbestandige materialer og er uhensiktsmessig plassert i våt sone.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på baderommet og det ble påvist forhøyede fuktverdier i gulvet rundt sluket.
Det er vurdert som uhensiktsmessig med hulltaking da våtsonen er mot yttervegg og mot kjøkkeninnredningen.

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Det er påvist andre avvik:

Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på baderommet og det ble påvist forhøyede fuktverdier i gulvet rundt sluket.

Omfanget av fuktigheten og eventuelle skader er vanskelig å avdekke før badet eventuelt rives.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Baderommet må rehabiliteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > BAD/WC

! TG 3 Generell

Bad/wc i 2. etasje består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Servant, speil og lysarmatur.

Gulv: Vinylbelegg.

Vegger: Baderomsplater.

Oppvarming: Ingen varmekilde.

Ventilasjon: Naturlig avtrekk via himlingsventil.

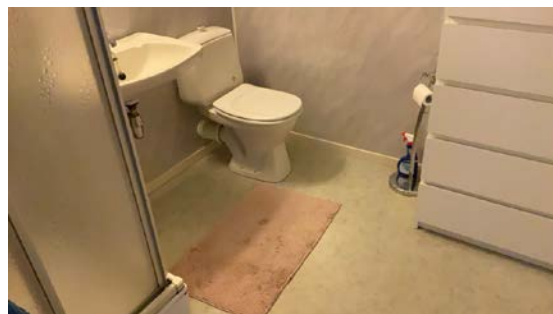
Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Baderommet har enkel og eldre standard med slitasje.
Det mangler sluk i gulvet og baderommet er ikke bygget som våtrom iht. dagens krav.
Ved eventuell lekkasjer fra installasjoner på baderommet vil dette kunne føre til fuktskade i bygningen.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE > BAD/WC

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking ble foretatt i vegg i skap på soverom mot baderommet (tidligere hull i vegg)
Det ble målt med stikkelektroder i treverket og det ble gjort visuell inspeksjon.
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og slette fronter.
Laminat benkeplate og oppvaskbenk av metall.
Ventilator med avtrekk.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Innredningen er av eldre dato og har slitasjemerker stedvis.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

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



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLERETASJE > KJØLEROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Kjølerom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner, ikke bygd som rom i rom.

Kjølerommet er ikke i bruk i dag (benyttes som bod).
Kjøleaggregatet er trolig defekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må lages luftespalter mellom kjølerommet og tilstøtende konstruksjoner.

Tilstand på kjøleaggregatet må undersøkes nærmere og det må forventes utbedring/utskifting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern fra byggeåret og deler er av plast fra nyere tid. Alder er ikke kjent, men de vurderes til å være over 25 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- 2 soverom i 1. etasje mangler ventiler.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Det er installert bergvarmepumpe. Anlegget ble installert i 2019 iht. eier.
Anleggets tilstand er ikke vurdert, men det var i normal drift på befaringen.



TO 1 Varmtvannstank

Dobbeltmantlet varmtvannstank på hhv. 120 og 200 liter.

TO 2 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme til radiatoranlegg spredt i boligen.
Radiatorer og vannrør er fra byggeåret.

Det er 1 viftekonvektor fra 2019 plassert på teknisk rom i kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
 - 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.
- Avviket gjelder radiatoranlegg og vannrør fra byggeåret.

TO 1 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 dels fra byggeåret og deler fra nyere tid.

Det er sikringsskap med automatsikringer.

Det er fremlagt Samsvarserklæring på arbeid utført av Hemnes EI-installasjon AS.

Det er utført kontroll på anlegget av Hemnes EI-installasjon den 16.10.2025 og det er anbefalt enkelte oppgraderinger/utbedringer på anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1954
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Det er utført kontroll på anlegget av Hemnes EI-installasjon den 16.10.2025 og det er anbefalt enkelte oppgraderinger/utbedringer på anlegget.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og slukkeapparater.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell iht. eier.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeåret.

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

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong/lettbetong.

! TG 0 Terrengforhold

Tomten er skrånende ned mot nord/vest hovedsaklig.

! TG 3 Terrengforhold - 2

Terreng/innkjøringen til garasjen i kjelleretasjen har fall mot bygningen/garasjeporten.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas tiltak med slukrenne, drenering eller tilsvarende for å lede vannet effektivt bort.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og utvendige vannledninger er av jernrør. 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

1987

Kommentar

Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

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

Beskrivelse

Frittstående garasje.

Uisolert konstruksjon.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.

Vegger er oppført med trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med stående treborkledning.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er tekket med betongtakstein.

2 leddporter i trekonstruksjon.

Gangdør i trekonstruksjon.

2 vinduer i trerammer med enkle glass.

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	20 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	3 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	10 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	53 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 800 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 130 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	220 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 020 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

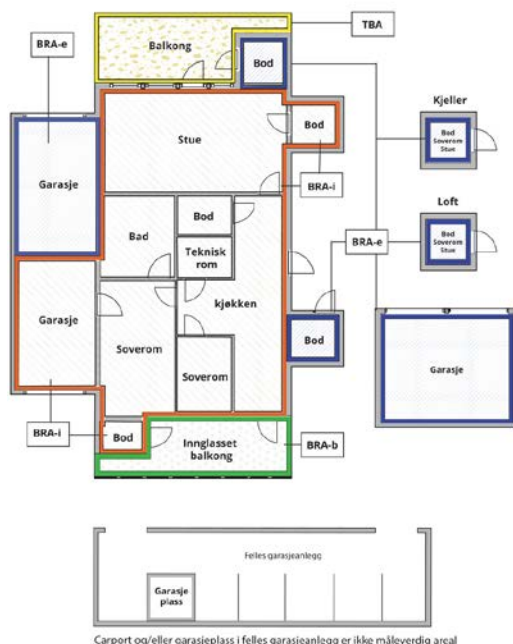
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlagt balkong (BRA-b)		
Kjelleretasje	77	8		85	
1. etasje	102			102	62
2. etasje	45			45	
SUM	224	8			62
SUM BRA	232				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlagt balkong (BRA-b)
Kjelleretasje	Trapperom/gang, teknisk rom, bod 1, kjølerom, garasje, bod 2	Bod 3 (utvendig)	
1. etasje	Entré/gang/trapperom, gang, bad/wc/vaskerom, kjøkken, spisestue, stue, tv-stue, soverom 1, soverom 2		
2. etasje	Trapperom/gang, bad/wc, soverom 1, soverom 2		

Kommentar

Takhøyde i kjelleretasjen er ca. 2,10 meter i hoveddelen.

Kott i 2. etasje har skråtak/lav takhøyde, ikke måleverdig bruksareal og er ikke medtatt i bruksarealet.

TBA arealet er summen av terrasser, veranda og balkong.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av eneboligen fra byggeåret.

Det foreligger tegninger av tilbygd garasje fra 1967 - denne garasjen er ombygd til boligrom i senere tid/trolig på 1980 tallet og det er gitt ferdigattest for dette tiltaket i 2025.

Det foreligger tegninger av tilbygd takoverbygd veranda fra 1976.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2 soverom i 2. etasje tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlagt balkong (BRA-b)		
1. etasje		37		37	
SUM		37			
SUM BRA	37				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen er mindre enn på tegningen.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	147	85
Garasje	0	37

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2025	Petter Larsen	Takstingeniør
	Trine Klufterud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	120	69		0	1307.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Åsenveien 6							
Hjemmelshaver							
Trine Klufterud.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde sentralt på Hemnes.
Det er gode turmuligheter i nærliggende skog og mark.

Hemnes har barnehager og skole med 10 trinn.
Hemnes har et utvalg av butikker og servicetilbud med bla. dagligvarebutikk, byggevare, frisør mm.
Ved skolen er det idrettsanlegg med kunstgressbane og flerbrukshall.

Offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.

Adkomstvei

Offentlig tilknytning.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.307,6m².
Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst og gårdsplass.
Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning.
Gode lys- og solforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.09.2025		Gjennomgått	5	Nei
Eier	16.09.2025	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	05.09.2025	Matrikelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	16.09.2025	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Tegning garasje	23.01.1987		Gjennomgått	2	Nei
Tegning enebolig med tilbygg garasje	31.08.1967		Gjennomgått	2	Nei
Tegning enebolig med tilbygg takoverbygg veranda.			Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.09.2025	
2	18.09.2025	
3	14.10.2025	Revidert rapport etter at loft over tilbygd del ble gjort tilgjengelig for inspeksjon.
4	24.10.2025	Revidert rapport etter mottatt dokumentasjon.
5	24.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• I en overgangperiode 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QT1223>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107250168	

Selger 1 navn
Trine Klufferud

Gateadresse	
Åsenveien 6	

Poststed	Postnr
HEMNES	1970

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1107250168

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utført arbeid i forbindelse med ny strøm til bergvarme anlegg i 2019

Arbeid utført av

Elfag Hemnes el

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

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utført kontroll av el-anlegget i oktober 2025 (Hemnes el)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte av tak i 2014, samt ny kledning og vinduer, etterisolering på 2 vegger

Arbeid utført av

Nerdrum/Stokkebekk

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bruksendring av garasje til 2 soverom, det foreligger ferdigattest for dette

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ferdigattest foreligger

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1107250168

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

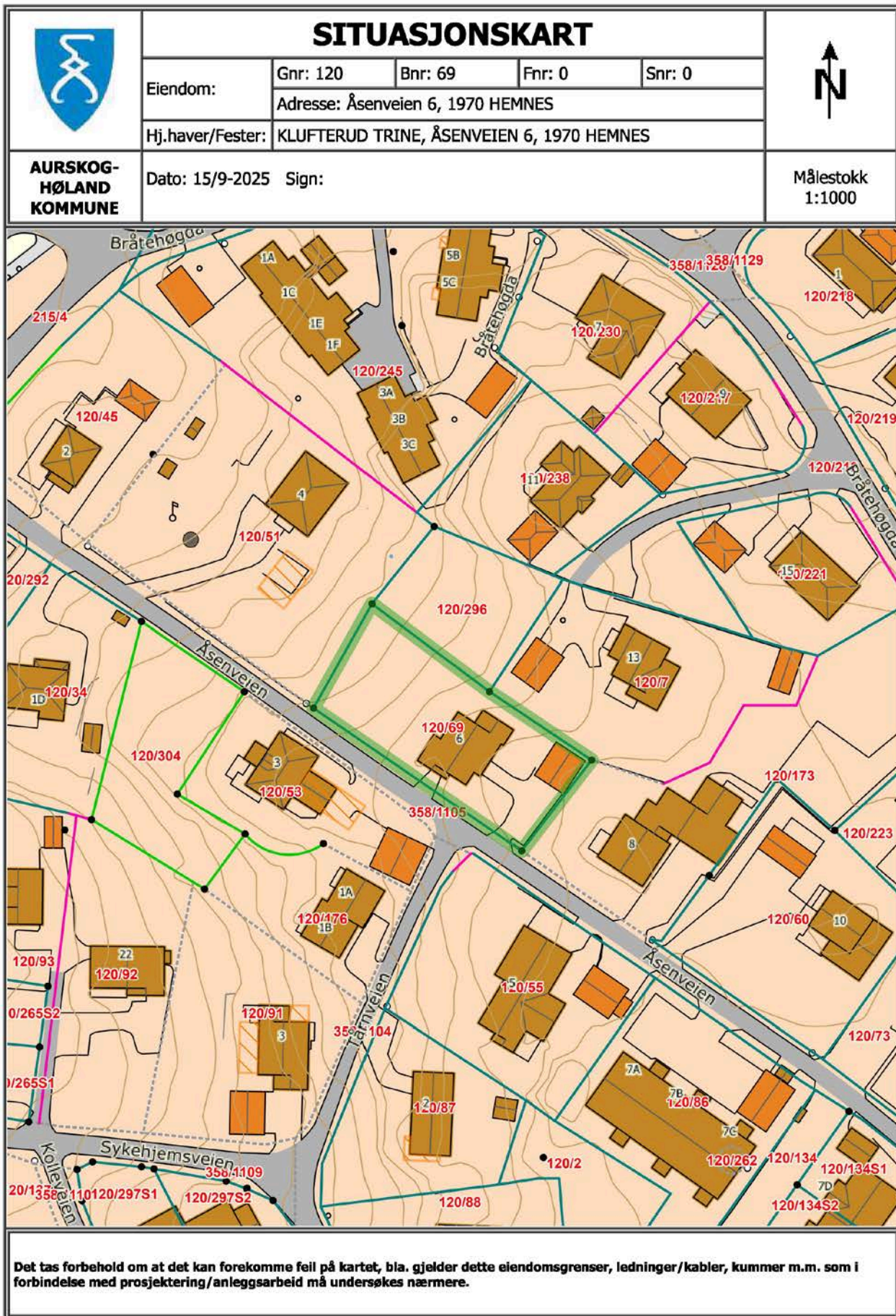
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

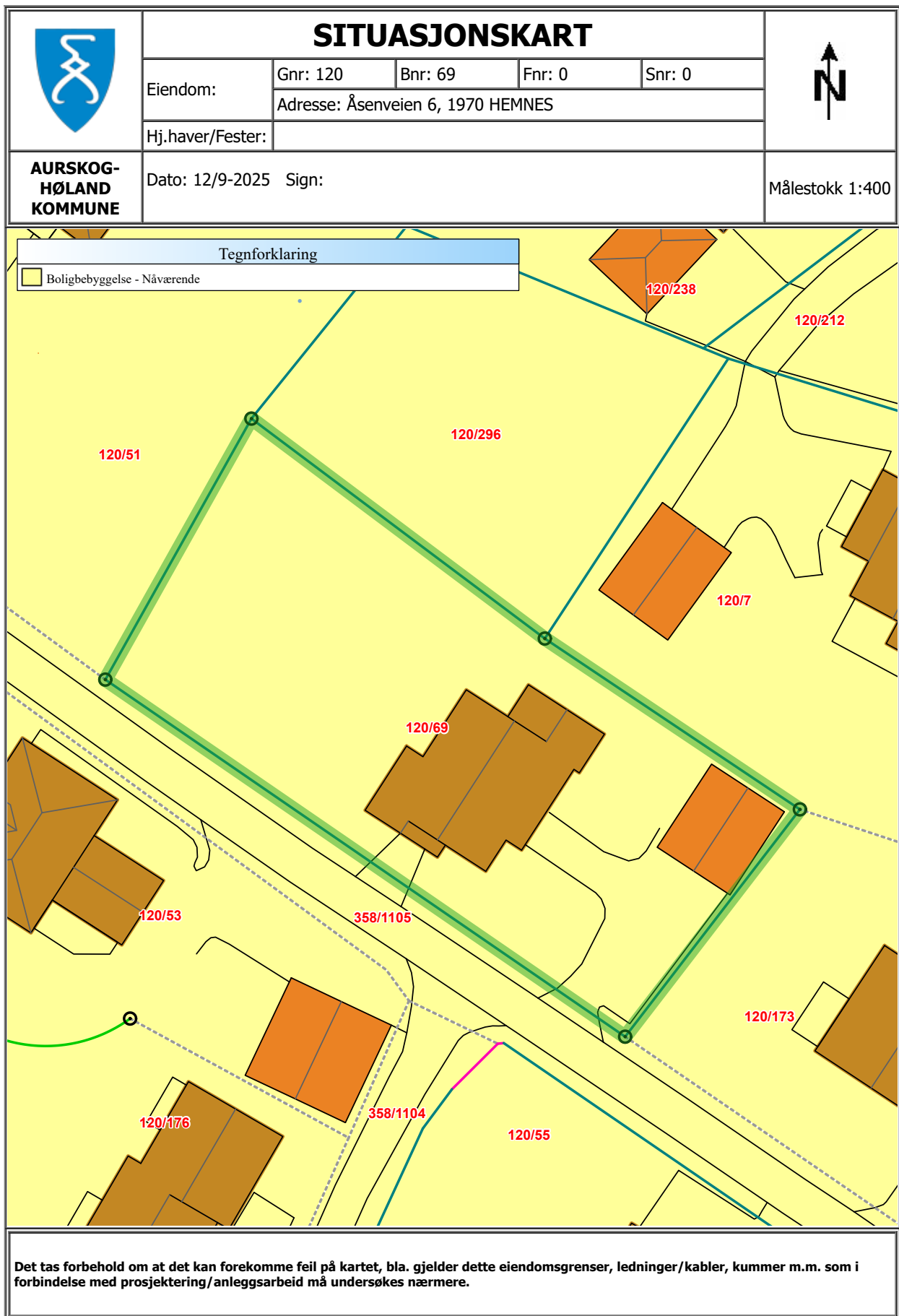
Document reference: 1107250168

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trine Klufterud	822be8e7413421aea7b73 4f8503b24e9c7c12cba	24.10.2025 15:05:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1107250168

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





FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse) Livheim, 1970 Hemnes		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Pa.
			120	69	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens ved		
Overbygg av veranda		27.11.-75	dato	22.3.-76	sak 45/76
Byggherrens navn Hans Klufferud		Adresse 1970 Hemnes		Telefon 1123	
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Ansvarshavendes navn Olaf Skullerud		Adresse 1970 Hemnes		Telefon 1112	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

1940 Bjørkelangen den 8.7.-76

for
bygningssjefen
Bjørn Erik Hvidsten.
Byggekontrollør.

Sendes:

- ☒ byggherren
☐ anmelderen
☒ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.



Enhet Forvaltning

Trine Klufferud
Åsenveien 6
1970 HEMNES

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
25/04085-4

Saksbehandler:
Marianne Bekkerhus

Dato: 17.10.2025

120/69 Ferdigattest

Tillatelse til tiltak er gitt 15.10.2025.

Gjelder: Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Gnr/bnr: 120/69
Byggested: Åsenveien 6, 1970 Hemnes
Plangrunnlag: Reguleringsplan – Pengeåsen, Natravnlia og Bråte

Tiltakshaver: Trine Klufferud

Søknad om ferdigattest er mottatt den 17.10.2025. Gjennom dette har tiltakshaver bekreftet overfor kommunen at tiltaket tilfredsstiller kravene for ferdigattest.

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

Med vennlig hilsen

Hans Olav Balterud
Fung. enhetsleder

Marianne Bekkerhus
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

Liste over mottakere:

Trine Klufferud, Åsenveien 6, 1970 HEMNES

Adresse	E-post	Telefon	Telefaks	Internett	Foretaksregisteret
Radhusveien 3 1940 Bjørkelangen	postmottak@ahk.no	63 85 25 00	63 85 25 12	www.ahk.no	948 164 256

Nabolagsprofil

Åsenveien 6 - Nabolaget Hemnes - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Husdyreiere



Offentlig transport

Hemnes Linje 479, 485	3 min 0.3 km
Slitu stasjon Linje R22	28 min 27.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 8 min

Skoler

Bråte skole (1-10 kl.) 347 elever, 18 klasser	6 min 0.5 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	24 min 24.2 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	25 min 25.4 km

Ladepunkt for el-bil

Hemnes Sykehjem	4 min
Bråte Skole, Hemnes	5 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

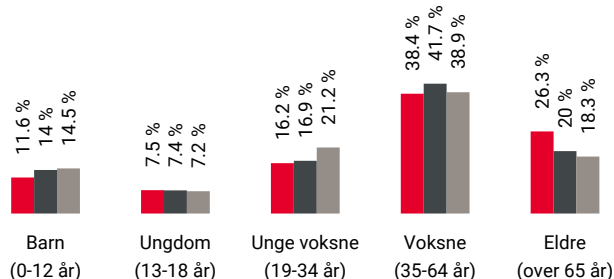
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bråtebakken barnehage (1-5 år) 52 barn	8 min 0.6 km
Plommehagen barnehage (1-5 år) 34 barn	6 min 4.3 km

Dagligvare

Coop Prix Hemnes Post i butikk, PostNord	4 min 0.4 km
---	-----------------

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 91/100



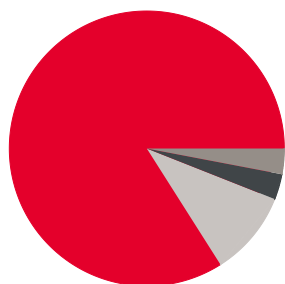
Trafikk

Lite trafikk 89/100

Sport

	Søndre Høland idrettsanlegg	3 min
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.2 km
	Bråte skole	6 min
	Ballspill, sandvolleyball	0.5 km
	Sporty Fitness	17 min
	MOVA Bjørkelangen	24 min

Boligmasse



84% enebolig
3% rekkehus
3% blokk
10% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Løken senter

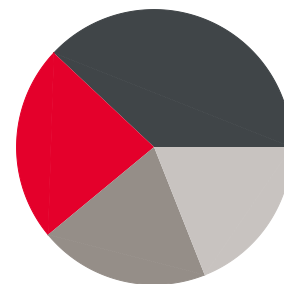
11 min



Løken apotek

11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

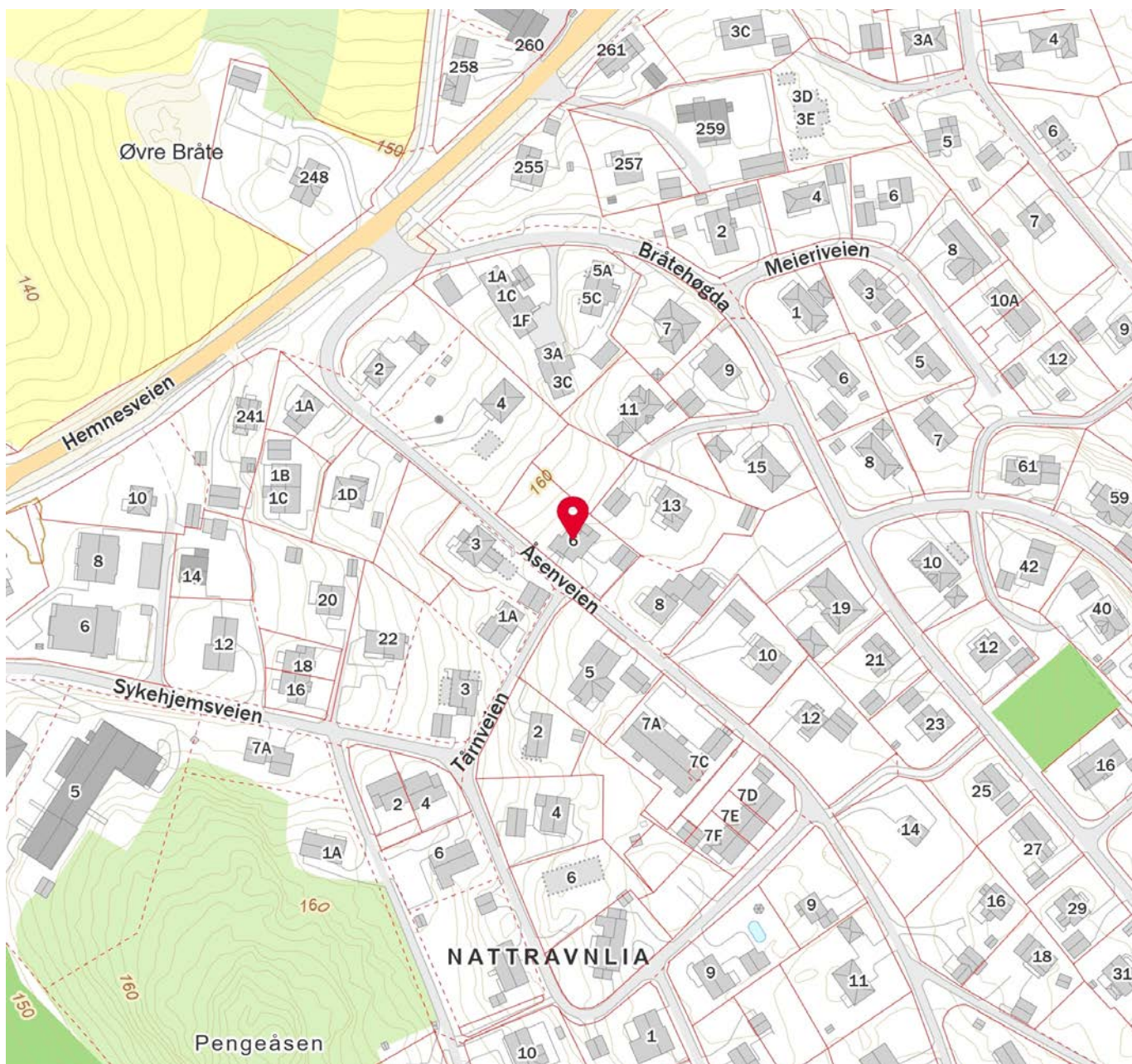
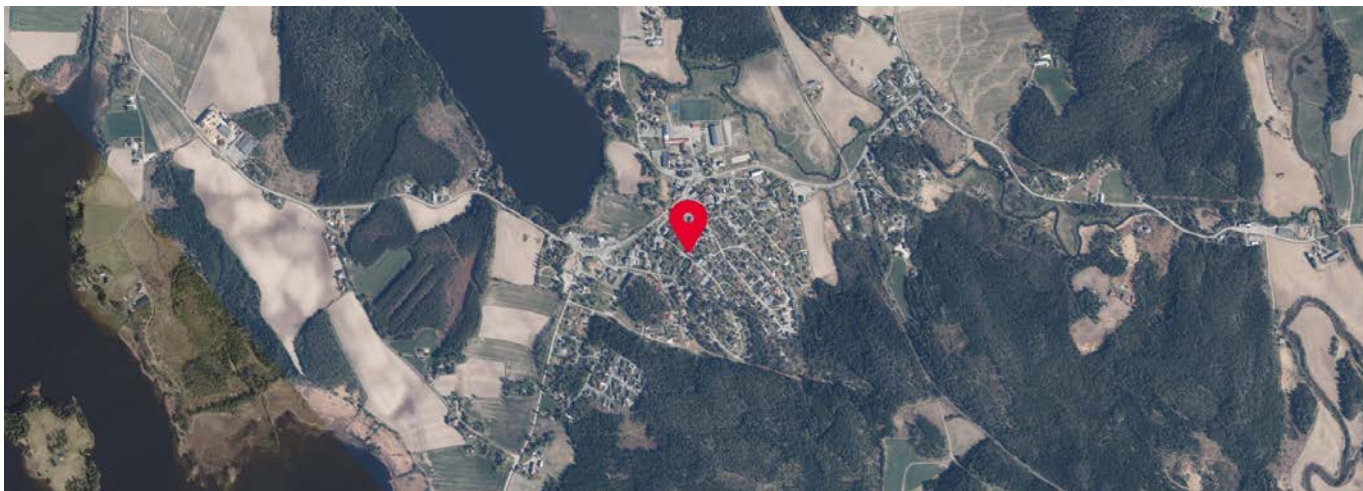
Hemnes

Aurskog-Høland kommune

Norge

Sivilstand

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



La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no



Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Åsenveien 6
1970 HEMNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre