

aktiv.



Grorudfjellet 5, 1970 HEMNES

Romslig enebolig med utleiedel, sydvestvendt terrasse, frodig hage og dobbelgarasje. Stor tomt, landlig og idyllisk.



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 98 740,-
Total ink omk.: Kr 3 998 740,-
Selger: Lidvard Ranum
Aud Synnøve Stubberud

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1935
BRA-i/BRA Total 235/322 kvm
Tomtstr.: 2837 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 92, bnr. 23
Oppdragsnr.: 1107230188

Enebolig med utleiedel, terrasse, frodig hage og dobbelgarasje!

Grorudfjellet 5 er en romslig og sjarmerende enebolig over to etasjer, og kjeller med lagringsplass. Tomten er på hele 2 838 kvm, med en pen og frodig hage og landlig utsyn i alle retninger. Boligen er familievennlig og smart utformet, med 3-roms leilighet i andre etasje, og sydvestvendt terrasse på ca. 85 kvm utenfor første etasje.

Leiligheten i andre etasje består av trapperom, gang, stue, spisestue, tilbaketrukket kjøkken, to soverom, og et pent bad med innredning fra 2015. Dette kan by på gode leieinntekter eller fungere som en smart generasjonsdel. Hoveddelen består av tre gode soverom, stue med åpen kjøkkenløsning og et eldre, men romslig bad. Det er parkering på stor gårdsplass og i tilhørende dobbeltgarasje på eiendommen.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	11
Om eiendommen	26
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	70
Energiattest	75
Nabolagsprofil	76
Forbrukerinformasjon	96
Budskjema	97



Eiendommen er på hele 2837 kvm.
Romslig gruset gårdsplass og hage
opparbeidet med plen og beplantning.



Terrassen er på ca. 85 kvm og har terrassemarkise, samt trapp til hagen.



Stor og velholdt hage som er opparbeidet med plen, trær og beplantning. Det er også flaggstang.



Plantegning

1. etasje



Grorudfjellet 5

1.etg.



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



Lys og trivelig stue med laminat på gulv og smartpanel på vegger.



Kjøkkenet er romslig utformet med egen spiseplass, ligger åpent mot stuen og har gode lysforhold. Det er varmepumpe i rommet som sørger for jevn innnetemperatur.



Kjøkkeninnredningen har profilerte heltrefronter og mørk laminert benkeplate. Her er det rikelig med skap- og skuffeplass, og brede arbeidsflater for matlaging.



Soverom i 1. etasje med garderobeskap.

Badet i 1. etasje har belegg på gulv og våtromstapet på veggene. I himling er det smartpanel med downlights.



Soverom i 1. etasje med garderobeskap.



2. etasje



Grorudfjellet 5
2.etg.



Kjøkkenen i 2. etasje med plass til spisebord. Kjøkkeninnredning med mye skap- og benkeplass.

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





Fint flislagt bad i 2. etasje. Badet er innredet med dusjhjørne, toalett og servant i baderomsinnredning.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 235 m²

BRA - e: 87 m²

BRA totalt: 322 m²

TBA: 85 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 36 m² Trapperom og boder.

1. etasje

BRA-i: 130 m² Vindfang, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, trapperom og bad/vaskerom.

2. etasje

BRA-i: 105 m² Trapperom, kjøkken, stue, spisestue, gang, bad og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

85 m² Terrasse.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 51 m²

Ikke målbare arealer

Største del av kjeller er ikke målbar som BRA.

Takhøyde under 190cm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger.

Tegninger datert 12.03.1988. Bemerkes at det kun er plantegning av 1.etg. Plantegningen stemmer overens med byggetegningen for 1. etasje.

2.etg. er egen avdelt leilighet. Brannskille mellom boenheter er ikke iht. dagens forskrift.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2837 m²

Tomtebeskrivelse

En spesielt attraktiv kvalitet ved denne eiendommen, er det store uteområdet som inkluderer terrasse, gårdsplass og hage. Tomten måler ca. 2 837 kvm, noe som gir mye boltreplass for store og små. Det er gode sol- og lysforhold, og boligens idylliske beliggenhet sørger for et hyggelig utsyn i alle retninger.

Terrassen har adkomst fra stuen i første etasje, og måler ca. 85 kvm - et herlig uterom, perfekt for solbading, avslapning og sosiale sammenkomster utendørs. Terrassen er opparbeidet med dekke av terrassebord, hvitmalt rekkverk og markise.

Gårdsplassen er pent utformet og har flere lyktestolper som gir godt med belysning. Hagen er frodig og grønn, hvor den flate demografien gjør den til et utmerket sted for ballspill, lek og moro. Det er flaggstang på tomten og noe hekk langs hagegrensen, samt flere trær, frukttrær, prydbusker, staudebed og vintergrønt som bidrar til trivsel.

Kommunen opplyser at eiendommen har ukjent grenseforløp. Eiendommens størrelse og eiendomsgrenser er derfor matrikkelfestet med lav nøyaktighet.

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et landlig og barnevennlig boligområde på Solum, ca. 3,6 km vest for Hemnes i Aurskog-Høland kommune. Fra eiendommen er det kort vei til naturskjønne turområder, samt deilige badeplasser og fiskemuligheter ved Hemnessjøen.

Sjøen har flere fascinerende våtmarksreservater med et rikt fugleliv, samt forekomster av gjedde, abbor og mørt slik at man også kan prøve fiskelykken. Det er flott kulturlandskap som omkranser sjøen, noe som gir idylliske tur- og rekreasjonsområder på helårsbasis.

Ved Hemnes sentrum ligger ferdig preparerte skiløyper som er belyst i vinterkveldene. Søndre-Høland Idretts- og ungdomslag har idrettshus med fritidsklubb og diverse aktiviteter, samt kunstgressbane med mange aldersbestemte lag. Av severdigheter og kulturelle tilbud kan Aurskog-Høland Bygdetun i sentrum av Hemnes anbefales.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Bunnpris Båstad og Coop Prix Hemnes. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Hemnes butikkssenter et fint og variert utvalg. Det er også kort vei til Amfi Bjørkelangen torg, et moderne kjøpesenter. Töcksfors i Sverige ligger i underkant av 40 min unna og byr på grensehandel i innholdsrike kjøpesentre.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med

visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Bebyggelsen

Området består av boligbebyggelse og landbruksområder.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det skolebussordning til Bråte barne- og ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Skolekrets

Bråte skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Sollum og ligger ca. 370 meter fra boligen. Med bil tar det ca. 5 min til Hemnes, 28 min til Bjørkelangen, 42 min til Lillestrøm, 60 min til Oslo S og rett over en time til Oslo Lufthavn.

Bygningssakkyndig

Kåre Anders Fossum Orderud

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bolighus:

Boligens hoveddel er opprinnelig fra 1935, og senere tilbygg og konstruksjoner fra 1988. Bygningen har betonggrunnmur. Tilbygget deler i 1.etg. med støpt såle og lettklinker grunnmur, fra 1988. Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Drenering er, antatt, fra ca. 1935. Det er ikke synlig utvendig tetting av grunnmur.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene. 1935 og 1988. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, fra byggeår med kaltloft. Konstruksjon rettet opp og lagt nytt undertak i ca. 1988. Taktekkingen er av betongtakstein. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Alle vinduer fra ca. 1988.

Terrasse mot syd-vest med tilgang fra stue/kjøkken. Fundamentert på jordskruer/krunner, antatt satt til fast grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Trapp til leilighet i treverk med manglende rekkverk en side.

Frittstående dobbel garasje:

Bygningen er fundamentert med betongdekke til antatt faste grunn. Vegger i uisolert trebindingsverk på støpt petring/ringmur. Vegger er utvendig kledd med stående trekledning. Forskjøvet saltak-konstruksjon i tre. Yttertak er teknet grå eternittplater. Takrenner og nedløpsrør i hvit plast utførelse. 2 leddporter i tre. Enkel sidedør i panel. Vinduer i trerammer med enkelt glass. Innlagt strøm. Åpent El-anlegg i garasjen.

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: lekkasje i rør fra kjøkken 2.etg nye rør

lagt opp av høland rør
Arbeid utført av: Høland rør, 1970 hemnes

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: nye rør fra kjøkken 2 etg, nytt opplegg til bad første etg. nytt bad 2etg. i 2011/2012. fa fra halden.

Arbeid utført av: høland rør 1970 hemnes. fa fra halden, nedlagt for flere år siden

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: sikringsskap nye kurser 1etg

Arbeid utført av: bolig&bygg elektro a/s 1454 fagerstrand

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: nye terrasser

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

Svar: Ja

Beskrivelse: 2 etg. er utleiedel.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja
Beskrivelse: garasje, dobbel

Innhold

Planløsning

1. etasje: Vindfang, 2 ganger, 3 soverom, trapperom, bad/vaskerom og stue/kjøkken.
2. etasje: Trapperom, stue, kjøkken, bad, gang og 2 soverom.

Entré

Entréen er lys og innbydende med videre adkomst til en romslig gang. Rommene er innredet med laminatgulv, lysmalte panelvegger og hvitmalt himling. Det er god plass til garderobe, kommode og hyller, og arealet gir bra med armslag for av- og påkledning.

Kjøkken

Kjøkkenet er romslig utformet med egen spiseplass, ligger åpent mot stuen og har gode lysforhold. Innredningen har profilerte heltrefronter, mørk laminatbenkeplate og nedfelt, dobbel vaskekum. Her er det rikelig med skap- og skuffeplass, og brede arbeidsflater for matlaging.

Stekeovn, platetopp og kjølfrys er integrert i innredningen, og det er opplegg for oppvaskmaskin i benken. Kjøkkenventilator med avtrekk er montert over kokesonen, og det er fliser, belysning og vindu over benk. Det er varmepumpe i rommet som sørger for jevn innetemperatur.

Stue

Stuen er hyggelig og romslig, delt i to soner av en bueåpning, og med åpen løsning til kjøkkenet. Rommet har den ypperlige fordelingen av direkte adkomst til terrassen, og i sommerhalvåret kan man

enkelt åpne opp døren ut hit, og på den måten skape en luftig «utefølelse» inne.

Stuen har godt med plass for sofagruppe, stuebord og annen innredning, og vil være en hyggelig samlingsplass for familie og venner. Lysforholdene er særdeles gode, og rommet er pent innredet med laminatgulv og lysmalte vegg- og himlingsflater.

Bad/vaskerom

Bad/vaskerommet har eldre standard, men er romslig utformet. Her er det god plass for alle dagligdagse gjøremål, og godt med naturlig dagslys fra vinduet. Rommet er innredet med toalett, servant nedfelt i benk, flere underskap, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Gulvet har beleg, veggflatene har våtromstapet og himlingen har nyere smartpanel med innfelt belysning.

Soverom og garderobe

Hoveddelen har tre soverom som legger godt til rette for en familie. Alle soverommene er praktisk utformet med god plass til seng, nattbord og annen innredning, og byr på idyllisk utsyn og gode lysforhold. Samtlige er også innredet med garderobeskap.

Ytterligere med lagringsplass finner man i kjelleretasjen, som inneholder hele fire lagringsboder - en praktisk løsning som bidrar til å opprettholde et ryddig hjem.

Utleiedel

Utleiedelen er plassert i andre etasje, og utformet som en 3-roms leilighet med trapperom, gang, stue, spisestue, kjøkken, to soverom, garderobe og bad. Dette er en smart del av hjemmet som enkelt kan leies ut etter behov - eller fungere som

gjesteavdeling eller generasjonsavdeling alt etter behov.

Utleiedelen har gode oppholdsrom med mye plass til møblering, som byr på de samme fine lysforholdene og idylliske utsynet som hoveddelen. Baderommet ble sist oppusset 2015, og har en velholdt standard fra dette året. Badet er innredet med naturfargede gulvfliser, hvite veggfliser og hvitmalt himling, og inkluderer toalett, servant med underskap og dusj. Det er også garderobeskap på begge soverom.

Kort fortalt

- Idyllisk beliggende eiendom
- Innholdsrik enebolig over to etasjer
- Familievennlig planløsning
- 3-roms utleiedel i andre etasje
- Sydvestvendt terrasse og hage
- Gode solforhold og frodig utsyn
- Gårdsplass med dobbelgarasje
- Lys og romslig hovedentré
- Stue med adkomst til terrasse
- Kjøkken med spiseplass
- Totalt to bad og fem soverom
- Kjellerboder med lagringsplass
- Attraktiv, landlig beliggenhet

Standard

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Generell: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Det er deler av el-anlegg som er provisorisk lagt opp og deler av anlegg er lagt opp av eier selv. El-anlegg er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El -takstmann. Det må påregnes utbedring av el-anlegg.
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold: Det mangler brannslukningsutstyr/apparat er eldre enn 10 år.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er takstige/plattform for feier til kun en pipe. Om andre pipe tas i bruk, må det etableres adkomst for feier til denne pipe. Takrenner har noe flassing i overflater.
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er liten lufting i nedre kant av kledning. Dette var normal byggemetode ved oppføring/renovering av boligen i ca. 1988. Det er noe oppsprukket/værslitt kledning.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det ble observert noe sot-renner ved piper.
- Utvendig > Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Utvendig > Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverk er 95cm høyt. Krav til rekkverk ved oppføring var 100cm. Det er manglende håndrekk på rekkverk. Noe slitasje, grønske på overflater gulv terrasse.
- Innvendig > Overflater: Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente. Noe "topping"/svelleskader i gulv på kjøkken/stue 1.etg. Overflater i leilighet 2.etg.: Belegg med en god del skader og bruksmerker. Furu gulv med store sprekker mellom bord. Noe slitasje/bruksmerker på vegger og tak
- Innvendig > Radon: Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
- Innvendig > Pipe og ildsted: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Plate under vedovn i 2.etg. er for liten iht. krav.
- Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er påvist andre avvik: Det er gjenstående overflatebehandlig av trappevanger og rekkverk. Til del stor slitasje på trinn, antatt grunnet alder på trapp. Trappen mangler håndløper på vegg.
- Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Noe dører med slitasje/skader i overflater. Heltre dør i 2.etg. med skjevheter, dør tar i karm.
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Fuger på vegger i dusjsone er delvis fuget med silikon. Utførelse av flisarbeid fremstår som noe ufagmessig utført. Det er svelle/fuktskader i tak over dusjsone. Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er bom/løse fliser i største del av bad. Det er kun

10mm fall på gulv. Krav ved renovering av bad var 25mm fra topp membran ved terskel til sluk. Fliser i dusjsone er fuget med silikon. Ukjent årsak. Flislegging fremstår som noe ufagmessig utført.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det er, antatt, ikke brukt slukmansjett i sluk. Membran er kun smurt på kant/over sluket.
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Noe "flassing" i overflate på speilskap. Antatt etter fuktighet. Det er brukt treverk på hjørnet inn mot dusjsone i bad. Maling har sprukket opp. Påvist skader på innredningen.
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.
- Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Noe skader/slitasje på fronter.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2.etg.: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Bereder er plassert i rom uten sluk, mulighet for sikker avrenning. Det er ikke montert annen kompenserende løsning.
- Tomteforhold > Drenering: 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 > Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Noe flatt terreng inn mot grunnmur ved terrasse/gårdsplass mot vest.

- Tomteforhold > Oljetank: Det er ikke krav om sanering av tank, da den er plassert innvendig i kjeller. Det bør dog vurderes fjerning av tank som ikke er i bruk.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 2 - avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Utvendig > Takteking: Takteking/takstein og undertaktekking har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Takteking fra 1988. (36år) Det er slitasje og noe mose på grunn av alder på takteking.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble målt 15mm planavvik på 2m i stue/kjøkken. 1.etg. Det ble målt 15mm gjennom hele rommet i stor gang 1.etg. Målt ca. 14mm planavvik på 2m i spisestue 2.etg.

- Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

innvendige vannledninger. Kobberrør har passert med enn halvparten av forventet brukstid.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Deler av avløpsrør anlegg har passert forventet brukstid.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann - og avløpsledninger.

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt: Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Garasjen:

Garasje med behov for vedlikehold/renovering. Råteskader i kledning på hele garasje. Panel står ned i grunn. Bemerkes at eternittplater på tak kan inneholde asbest. Det anbefales og sette seg inn i krav til håndtering av asbest avfall før renovering av tak.

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Tegninger er datert 12.03.1988 ifm. tilbygget. Det bemerkes at det kun er plantegning av 1.etg, og disse stemmer med dagens planløsning. Det mangler tegninger for 2. etasje, og bruken av rommene i denne etasjen kan derfor ikke garanteres. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, datert 26.08.24 av Kåre Anders Fossum Orderud. 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.

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

Det er lagt opp nytt VVS- opplegg til 2.etg. sommer 2024. Kvitteringer foreligger.

TV/Internett/Bredbånd

Eier tegner eget abonnement for tv og bredbånd på eiendommen.

Parkering

Det er parkering i frittstående dobbelgarasje og for øvrig gode parkeringsmuligheter på egen gårdsplass.

Forsikringselskap

Storebrand

Radonmåling

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

Diverse

Eier av boligen har fritak for feie- og tilsynsavgift. Ny eier må gi beskjed til brannvesenet når ildsted(ene) igjen skal benyttes. Dette skal gjøres til: post@nrbr.no.

Det er oljetank i stål. Oljetank er, antatt, fra 1988. Tank er plassert i trapperom ned i kjeller. Tank er i dag ikke i bruk. Det er ikke krav om sanering av tank, da den er plassert innvendig i kjeller. Det bør dog vurderes fjerning av tank som ikke er i bruk.

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

Energi

Oppvarming

Boligen er elektrisk oppvarmet med luft-til-luft varmpumpe fra 2014/2015 i 1. etasje og har varmekabler på bad i 2. etasje. I tillegg er det vedkamin i 2. etasje. Boligen har naturlig ventilasjon.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 900 000

Kommunale avgifter

Kr 23 253

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil variere årlig og etter forbruk. Kommunale avgifter inkl.: vann, avløp, renovasjon og feie/tilsynsgebyr.

Eiendomsskatt

Kr 5 482

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Aurskog Høland kommune, pt. på 3 promille.

Formuesverdi primær

Kr 1 175 189

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 700 754

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostander tilknyttet kommunale avgifter, strøm, vedlikehold, tv/internett, forsikringer, m.m.

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 92, bruksnummer 23 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:

3226/92/23:

22.10.1919 - Dokumentnr: 900128 - Erklæring/avtale FORBUD MOT NÆRINGSVIRKS.

07.09.1973 - Dokumentnr: 5575 - Bestemmelse om vannledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

06.07.1935 - Dokumentnr: 900069 - Registrering av

grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:92 Bnr:10

22.07.1955 - Dokumentnr: 1937 - Registrering av

grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3226 Gnr:92 Bnr:29

01.01.2020 - Dokumentnr: 1533941 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:92 Bnr:23

01.01.2024 - Dokumentnr: 123330 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:92 Bnr:23

Heftelsene omhandler forbud mot å drive næringsvirksomhet på eiendommen, bestemmelse om vannledning over eiendommen som føres gjennom vegen og opprettelse av eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Kommunen opplyser at det verken finnes midlertidig brukstillatelse etter ferdigattest for boligen i deres arkiv.

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

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

Byggetegninger:

Det foreligger byggetegning hos kommunen ifm. tilbygg til eneboligen, datert 12.03.1988.

Det foreligger godkjent byggetegning for enkelgarasje, datert 20.06.1973.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra fylkesvei 1284.

Boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til nåværende LFNR område for spredt boligbebyggelse.

Eiendommen ligger i hensynssone for flomfare, støysone og båndlegging etter lov om naturvern. Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

Adgang til utleie

Det er en godkjent utleiedel i boligen.

Eiendommen er registret med to godkjente boenheter i kommunens matrikkel.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odal på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtagelse etter avtale med selger. Vennligst oppgi ønsket dato i vedlagte budskjema.

Budgivning

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

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

elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 900 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

97 500 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

98 740 Omkostninger totalt

113 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

116 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 998 740 Totalpris. inkl. omkostninger

4 013 840 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

4 016 640 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 98 740

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.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Kommunal info

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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 500/3 600 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 1,4 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- oppgjørshonorar kr 7.000,- og visninger kr 3.000,- per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 9.000,-. Utleggene omfatter foto og kommunal info. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kenneth Sverre
Eiendomsmegler MNEF
kenneth.sverre@aktiv.no

Tlf: 930 29 613

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen,
Bjørkeveien 18
1941 Bjørkelangen
Tlf: 638 54 000

Salgsoppgavedato

27.09.2024



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**

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Gorudfjellet 5, 1970 HEMNES
 AURSKOG-HØLAND kommune
 # gnr. 92, bnr. 23



Markedsverdi

3 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 322 m² BRA-i: 235 m²



Befaringsdato: 08.08.2024 Rapportdato: 26.08.2024 Oppdragsnr.: 11763-24049 Referansenummer: GB2060

Autorisert foretak: KA Bygg og Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Kåre Anders Fossum Orderud Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Kåre Anders Fossum Orderud
Uavhengig Takstingeniør
kare.orderud@outlook.com
916 20 097



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1935

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, fra byggeår med kaltloft. Konstruksjon rettet opp og lagt nytt undertak i ca. 1988. Kaltloft kun inspisert fra lukeområde. Kaltloft i tilbyggede deler, fra 1988, ikke inspisert da det ikke er inspeksjonsmuligheter/luke. Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Sort stål takrenner og nedløp. Helbeslåtte piper. Stigetrinn til en pipe.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene.1935 og 1988. Fasade/kledning har stående bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Alle vinduer fra ca. 1988. Bygningen har malte hovedytterdører med slett innside, profilert utside og glassfelt. Stor skyvebalkongdør i malt tre i stue/kjøkken 1.etg. Dører fra 1988.

Terrasse mot syd-vest med tilgang fra stue/kjøkken. Fundamentert på jordskruer/krinner, antatt satt til fast grunn. Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre. Trapp og repos/terrasse ved hovedinngang. Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn. Bjelkelag spaltegulv og rekkverk i tre. Trapp i treverk. Bemerket manglende rekkverk på en side av trapp og for lavt rekkverk på annen side av trapp. Trapp til leilighet i treverk med manglende rekkverk en side.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Rom/overflatebehandling:
Gulv: Laminat.
Vegger: MDF smartplater og tapet.
Himlinger: MDF smarttak og himlingsplater.

2.etg.:
Gulv: Belegg, furu, laminat og teppe.
Vegger: Malt panel, tapet og strie.
Himlinger: Himlingsplater, slette malte plater og MDF smarttak.

Det må påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.
Eier har etter 2012 satt nye plater på vegger og lagt nye gulv i vindfang, ganger, ett soverom. Og lagt gulv i 2 siste soverom 1.etg.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Konstruksjoner fra ca. 1935 og 1988.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

2. stk. mursteinspiper. En pipe ikke i bruk og med fritak for feieavgift. Iht. eier.
Kamin, kombinert ved/parafinkamin i stue/kjøkken 1.etg. Og i spisestue 2.etg. Parafin er frakoblet og ovner/kaminer er ikke i bruk. Liten vedovn i stue 2.etg.

Fuktsøk i kjeller:
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Synlig saltutslag på vegger i kjeller.

Boligen har 90° malt tretrapp. Rekkverk og håndrekk på en side. Manglende håndløper på vegg.
Trapp antatt fra byggeår ca. 1935.
1.etg.: 4-speil formpressede fyllingsdører. Dør til bad med stor slitasje i overflater.
2.etg.: 4-speil heltre og slette malte finer dører. Ukjent alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom 1.etg.:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det er ingen dokumentasjon på bad.
Bad/vaskerom fra ca. 1988. Belegg på gulv, (flatt gulv i rommet) våtromstapet på vegger. Nytt MDF smarttak med innfelt belysning.
Stort innredning med folierte skrog og slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt servant. Gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Bad/vaskerom har oppnådd forventet levealder og må påregnes renoveret. Sprekker i tapetskjøter og løs tapet.
Det er bygget kasse i hjørnet av rommet for skjuling av nytt røropplegg til bad 2.etg. denne kasse ikke ferdigstilt med overflater.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Våtsone/dusj er plassert mot yttervegger.

Bad 2.etg.:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det bemerkes at bad har såpass store avvik, at det bør påregnes renovering av bad.
Utførelse må da dokumenteres.

Veggene har fliser og malt MDF smarttak i tak. Bemerket svelleskader i tak over dusjsone. Gulvet er flislagt, oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til kun 10mm fra flis ved terskel til topp slukrist. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Lite servantskap med 2 skuffer, slette fronter og heldekkende servant. Speilskap på vegg. Gulvstående toalett og dusjvegg i glass. Speilskap med skader, antatt, etter fuktighet. Det er kun naturlig ventilering med ventil i vegg og/evt. åpning av vindu.
Manglende luftespalte/tilluft til rom. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Våtsone/dusj er beliggende på yttervegg. Ved enkelt overflate fuktsøk på flis og fuger i gulv og vegger dusjsone ble det funnet forhøyde fuktverdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning 1.etg. består av:
Folierte skrog med 1-speil heltre fronter. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag med dobbel kum. Integrrert stekeovn, platetopp og kjølfrysenskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Keramiske fliser mellom benk- og overskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredning 2.etg. består av:
Folierte skrog med slette fronter. laminat benkeplate. Dobbel kum i stål utførelse. Plass til komfyr, kjøleskap, opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin. Våtromstapet mellom benk- og overskap.
Kjøkken med ukjent alder.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger i kjeller er av kobber. Det er lagt opp nytt rør i rør plast vannrør fra kjeller og opp til bad i 2.etg.(leilighet) sommer 2024.
Ukjent alder på kobberrør i kjeller og i 1.etg.
Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør hovedsakelig skiftet ut i kjeller i 2024. Noe rør, antatt fra ca. 1988.
Oppvarming av tappevann til 1.etg. med ca. 200 liters varmtvannsbereider plassert i bod i kjeller. Bereider fra 1993.
Oppvarming av tappevann til 2.etg. med ca. 200 liters varmtvannsbereider plassert i gang v/bad. Bereider fra 2012

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.
Det er installert luft-luft varmepumpe i stue/kjøkken 1.etg. Montert i ca. 2014/15.
Det er iht. eier utført service hvert 2. år siden montering.

Åpent el-anlegg i boligen. Sikringsskap med egen måler i begge etasjer.
Sikringsskap 1.etg. plassert i skap i gang. Automatsikringer.
Sikringsskap 2.etg. plassert i gang ved bad. Skap med eldre skrusikringer.

Røykarslere i begge etasjer. Manglende brannslukningsutstyr i begge etasjer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Drenering er, antatt, fra ca. 1935. Det er ikke synlig utvendig tetting av grunnmur. Bygningen har betonggrunnmur. Tilbygget deler i 1.etg. med støpt såle og lettklinker grunnmur, fra 1988.

Tilnærmet flat tomt. Svakt skrånende terreng ut fra grunnmur på største deler av bygning.

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Rør antatt fra ca. 1988.

Det er oljetank i stål. Oljetank er, antatt, fra 1988. Tank er plassert i trapperom ned i kjeller. Tank er i dag ikke i bruk. Det er ikke krav om sanering av tank, da den er plassert innvendig i kjeller. Det bør dog vurderes fjerning av tank som ikke er i bruk.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	322 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	271 m ²
Totalpris	3 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Tegninger datert 12.03.1988. Bemerkes at det kun er plantegning av 1.etg.

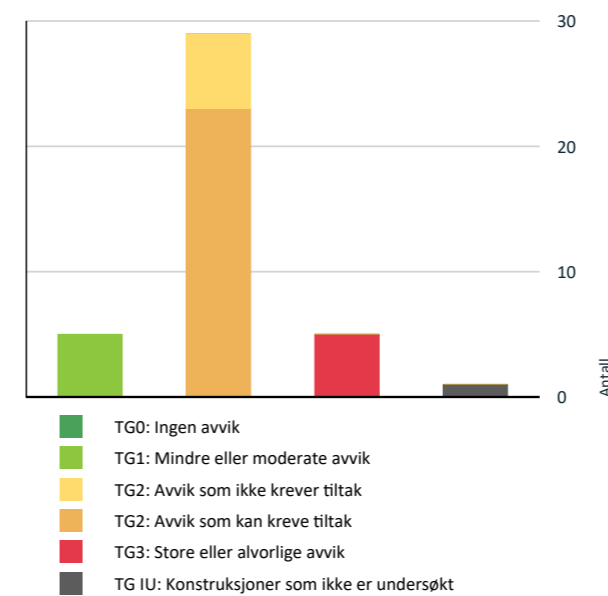
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

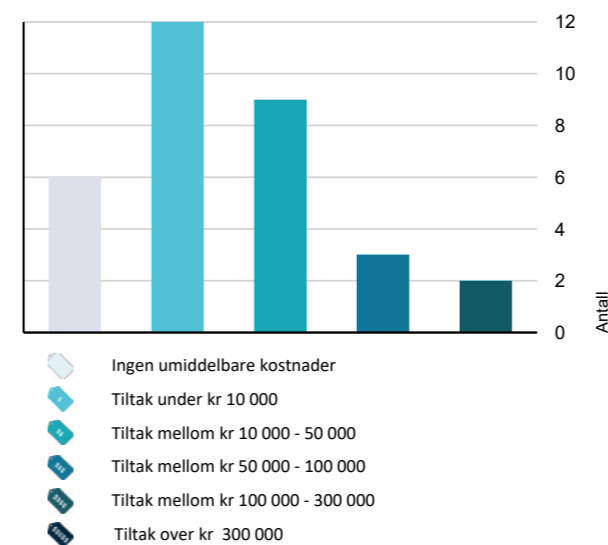
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

El-anlegg og pipe/ildsteder er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmans kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann og brann/feierevesen. Befaringen ble gjennomført på dagtid i normalt dagslys. Fuktmålinger utført med Protimeter MMS2. Garasje 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 er 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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [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](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

! **Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

! **Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2.etg.** [Gå til side](#)

! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)

! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

! **Tomteforhold > Oljetank** [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)

! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)

! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1935

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

1988	Tilbygg	Boligen, 1.etg. bygget om og tilbygget.
------	---------	---

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.

Årstall: 1988 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Taktekking/takstein og undertakstekking har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Takteking fra 1988. (36år)
Det er slitasje og noe mose på grunn av alder på takteking.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Med hensyn til alder på takteking anbefales det nærmere undersøkelser av tilstand på takteking

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Nedløp og beslag

Sort stål takrenner og nedløp. Helbeslätte piper. Stigetrinn til en pipe.

Årstall: 1988 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er takstige/plattform for feier til kun en pipe. Om andre pipe tas i bruk, må det etableres adkomst for feier til denne pipe. Takrenner har noe flassing i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Det må påregnes montering av stigetrinn og plattform til feier, om pipe tas i bruk.

Takrenner fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeårene.1935 og 1988. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslett/oppsprukket trevirke/trepener.

Det er liten lufting i nedre kant av kledning. Dette var normal byggemetode ved oppføring/renovering av boligen i ca. 1988. Det er noe oppsprukket/værslett kledning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Lokal utbedring/utskifting bør utføres.

Kledning bør undersøkes nærmere. Det kan ikke utelukkes at det er kledning som bør skiftes.

Det ble ikke funnet råteskader i kledning med liten/manglende lufting av kledning. Konstruksjonene bør dog overvåkes i fremtiden med hensyn til råteskader. Det er ikke behov for utbedring. Det henvises også til Mycoteam sitt vurderingsnotat fra 06.10.2021 som omhandler luftet vs. ikke luftet kledning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, fra byggeår med kaltloft. Konstruksjon rettet opp og lagt nytt undertak i ca. 1988. Kaltloft kun inspisert fra lukeområde. Kaltloft i tilbyggede deler, fra 1988, ikke inspisert da det ikke er inspeksjonsmuligheter/luke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det ble observert noe sot-renner ved piper.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det anbefales nærmere undersøkelser av kaltloft over 2.etg. og det må etableres tilgang og nærmere undersøkelser av loft i tilbyggede deler i 1.etg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Alle vinduer fra ca. 1988.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det ble ikke funnet vinduer med punktert glass ved befaring. Med hensyn til alder kan det være vinduer med punktert glass.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Dører

Bygningen har malte hovedytterdører med slett innside, profilert utside og glassfelt. Stor skyvebalkongdør i malt tre i stue/kjøkken 1.etg. Dører fra 1988.

Årstall: 1988 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslette utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det må påregnes noe vedlikehold av dører.

Det ble ikke funnet dører med punktert glass ved befaring. Med hensyn til alder kan det være dører/glass med punktert glass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot syd-vest med tilgang fra stue/kjøkken.

Fundamentert på jordskruer/krinner, antatt satt til fast grunn.

Bjelkelag, spaltegulv og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Rekkverk er 95cm høyt. Krav til rekkverk ved oppføring var 100cm. Det er manglende håndrekk på rekkverk.

Noe slitasje, grønske på overflater gulv terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det bør påregnes montering av hånrekke/toppbord på rekkverk.

Rekkverk vil da tilfredsstille krav til rekkverk om toppbord er minimum 3,5cm tykt.

Det bør påregnes vask/rens og overflatebehandling av terrassegulv.

TG 3 Utvendige trapper

Trapp og repos/terrasse ved hovedinngang.

Fundamentert på støpte pilarer, antatt satt til fast grunn.

Bjelkelag spaltegulv og rekkverk i tre. Trapp i treverk.

Bemerkes manglende rekkverk på en side av trapp og for lavt rekkverk på annen side av trapp.

Trapp til leilighet i treverk med manglende rekkverk en side.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

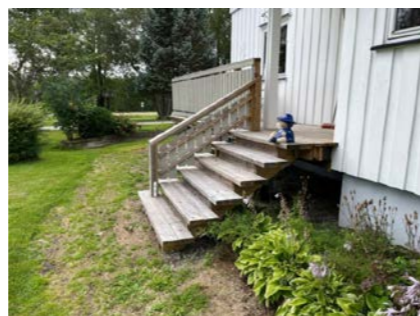
Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende rekkverk.



Manglende rekkverk og for lavt rekkverk.

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Rom/overflatebehandling:

Gulv: Laminat.

Vegger: MDF smartplater og tapet.

Himlinger: MDF smarttak og himlingsplater.

2.etg.:

Gulv: Belegg, furu, laminat og teppe.

Vegger: Malt panel, tapet og strie.

Himlinger: Himlingsplater, slette malte plater og MDF smarttak.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved overtakelse.

Eier har etter 2012 satt nye plater på vegger og lagt nye gulv i vindfang, ganger, ett soverom. Og lagt gulv i 2 siste soverom 1.etg.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Noe "topping"/svelleskader i gulv på kjøkken/stue 1.etg.

Overflater i leilighet 2.etg.:

Belegg med en god del skader og bruksmerker. Furu gulv med store sprekker mellom bord.

Noe slitasje/bruksmerker på vegger og tak.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:

Det må påregnes noe utskifting av overflater/gulv og overflatebehandling av vegger, himlinger og listverk. Manglende listverk i stue må monteres. (Nytt gulv til stue/kjøkken er kjøpt inn og ligger i kjeller.)

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Konstruksjoner fra ca. 1935 og 1988.

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.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt 15mm planavvik på 2m i stue/kjøkken. 1.etg.

Det ble målt 15mm gjennom hele rommet i stor gang 1.etg.

Målt ca. 14mm planavvik på 2m i spisestue 2.etg.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

2. stk. mursteinspiper. En pipe ikke i bruk og med fritak for feieavgift. Iht. eier.

Kamin, kombinert ved/parafinkamin i stue/kjøkken 1.etg. Og i spisestue 2.etg. Parafin er frakoblet og ovner/kaminer er ikke i bruk.

Liten vedovn i stue 2.etg.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Plate under vedovn i 2.etg. er for liten iht. krav.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Det bør monteres større plate under vedovn i 2.etg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kjeller er i dag brukt som lagerrom/boder. Kjeller er ikke egnet som rom til varig opphold.

Det er viktig med god lufting og noe varme i kjeller.

Kjellere fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av kjellere fra denne byggetiden er risikokonstruksjon med tanke på fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har 90° malt tretrapp. Rekkverk og håndrekk på en side.

Manglende håndløper på vegg.

Trapp antatt fra byggeår ca. 1935.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er gjenstående overflatebehandling av trappevanger og rekkverk. Til del stor slitasje på trinn, antatt grunnet alder på trapp. Trappen mangler håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Andre tiltak:

Det bør påregnes overflatebehandling av trapp.

Det bør monteres håndløper på vegg, dog var dette ikke krav ved oppføring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendige dører

1.etg.: 4-spiel formpressede fyllingsdører. Dør til bad med stor slitasje i overflater.

2.etg.: 4-spiel heltre og slette malte finer dører. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Noe dører med slitasje/skader i overflater.

Heltre dør i 2.etg. med skjevheter, dør tar i karm.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det må påregnes justering av noe dører. Og overflatebehandling.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Stor slitasje på dør.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det bemerkes at bad har såpass store avvik, at det bør påregnes renovering av bad.

Utførelse må da dokumenteres.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malt MDF smarttak i tak. Bemerknes svelleskader i tak over dusjsone.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er påvist avvik i fuger.

Fuger på vegger i dusjsone er delvis fuget med silikon. Utførelse av flisarbeid fremstår som noe ufagmessig utført.

Det er svelle/fuktskader i tak over dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør påregnes utbedring/utskifting av fuger i våtsone på bad. Tak over dusj må påregnes skiftet eller utbedret på annet vis.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Silikon fuger på vegger?



Fuktskade i tak over dusj

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt, oppvarming med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til kun 10mm fra flis ved terskel til topp slukrist.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i fuger.

Det er bom/løse fliser i største del av bad.

Det er kun 10mm fall på gulv. Krav ved renovering av bad var 25mm fra topp membran ved terskel til sluk.

Fliser i dusjsone er fuget med silikon. Ukjent årsak.

Flislegging fremstår som noe ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør påregnes utbedring av løse fliser og fuger i bad.

Fallforhold i bad bør påregnes utbedret iht. gjeldende krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er, antatt, ikke brukt slukmansjett i sluk. Membran er kun smurt på kant/over sluket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Det bør etableres klemt mansjett i sluk. Uten tett mansjett i sluk kan det oppstå lekkasje som vil medføre skade i bjelkelag.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ikke synlig mansjett i sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Lite servantskap med 2 skuffer, slette fronter og heldekkende servant. Speilskap på vegg. Gulvstående toalett og dusjvegg i glass. Speilskap med skader, antatt, etter fuktighet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er påvist andre avvik:

Noe "flassing" i overflate på speilskap. Antatt etter fuktighet.

Det er brukt treverk på hjørnet inn mot dusjsone i bad. Maling har sprukket opp.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes utbedring av innredning.

Det er ikke anbefalt med treverk i våtsone på bad. Om mulig bør treverk fjernes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skade på speilskap.



Treverk på hjørnet i dusjsone.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er kun naturlig ventilering med ventil i vegg og/evt. åpning av vindu. Manglende luftespalte/tilluft til rom.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Våtsone/dusj er beliggende på yttervegg.

Ved enkelt overflate fuktsøk på flis og fuger i gulv og vegger dusjsone ble det funnet forhøyde fuktverdier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Det må foretas ytterligere undersøkelser for om mulig og avdekke årsak til målte høye fuktverdier i fuger/fliser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Høyt fuktnivå ved overflate-fuktsøk

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det er ingen dokumentasjon på bad.

Bad/vaskerom fra ca. 1988. Belegg på gulv, (flatt gulv i rommet) våtromstapet på vegger. Nytt MDF smarttak med innfelt belysning. Stort innredning med folierte skrog og slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt servant.

Gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Bad/vaskerom har oppnådd forventet levealder og må påregnes renovert. Sprekker i tapetskjøter og løs tapet.

Det er bygget kasse i hjørnet av rommet for skjuling av nytt røropplegg til bad 2.etg. denne kasse ikke ferdigstilt med overflater.

Årstall: 1988 **Kilde: Eier**

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad 1.etg.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Våtsone/dusj er plassert mot yttervegger.

Årstall: 1988 **Kilde: Eier**

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med slette fronter. laminat benkeplate. Dobbel kum i stål utførelse. Plass til komfyr, kjøleskap, opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin. Våtromstapet mellom benk- og overskap. Kjøkken med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av:

Folierte skrog med 1-speil heltre fronter. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag med dobbel kum. Integreert stekeovn, platetopp og kjøll/fryseskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Keramiske fliser mellom benk- og overskap.

Årstall: 1988 **Kilde: Eier**

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe skader/slitasje på fronter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes noe utbedring/overflatebehandling av kjøkkenfronter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1988 **Kilde: Eier**

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger i kjeller er av kobber. Det er lagt opp nytt rør i rør plast vannrør fra kjeller og opp til bad i 2.etg.(leilighet) sommer 2024.

Ukjent alder på kobberrør i kjeller og i 1.etg.

Vurdering av avvik:

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

Kobberrør har passert med enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør hovedsakelig skiftet ut i kjeller i 2024. Noe rør, antatt fra ca. 1988.

Vurdering av avvik:

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

Deler av avløpsrør anlegg har passert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.

TG 1 Varmesentral

Det er installert luft-luft varmepumpe i stue/kjøkken. Montert i ca. 2014/15.

Det er iht. eier utført service hvert 2. år siden montering.

Årstall: 2014 **Kilde: Eier**

TG 2 Varmtvannstank

Oppvarming av tappevann til 1.etg. med ca. 200 liters varmtvannsbereider plassert i bod i kjeller. Bereider fra 1993.

Årstall: 1993 **Kilde: Produksjonsår på produkt**

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Varmtvannstank - 2.etg.

Oppvarming av tappevann til 2.etg. med ca. 200 liters varmtvannsbereider plassert i gang v/bad. Bereider fra 2012

Årstall: 2012 **Kilde: Produksjonsår på produkt**

Vurdering av avvik:

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

Bereider er plassert i rom uten sluk, mulighet for sikker avrenning. Det er ikke monteret annen kompensierende løsning.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Åpent el-anlegg i boligen. Sikringsskap med egen måler i begge etasjer. Sikringsskap 1.etg. plassert i skap i gang. Automatsikringer. Sikringsskap 2.etg. plassert i gang ved bad. Skap med eldre skrusikringer.

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.
1988 Ved ombygging/renovering av boligen.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Deler av el-anlegg utført av eier selv.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er deler av el-anlegg som er provisorisk lagt opp og deler av anlegg er lagt opp av eier selv.

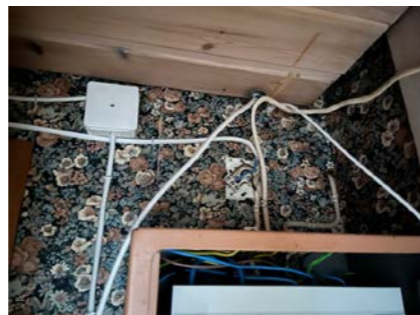
Generell kommentar

El-anlegg er kun inspisert overfladisk, da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det er ikke utført funksjonstesting av utstyr. Ved eventuell nærmere undersøkelser av dette, anbefales det og kontakte El-takstmann. Det må påregnes utbedring av el-anlegg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Manglende kursfortegnelse



Provisorisk opplegg. Manglende innfesting av kabler og ubeskyttede ledninger

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Røykarslere i begge etasjer. Manglende brannslukningsutstyr i begge etasjer.

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

Tilstandsrapport

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er, antatt, fra ca. 1935. Det er ikke synlig utvendig tetting av grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Tilbygget deler i 1.etg. med støpt såle og lettklinker grunnmur, fra 1988.

TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt. Svakt skrånende terreng ut fra grunnmur på største deler av bygning.

Vurdering av avvik:

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

Noe flatt terreng inn mot grunnmur ved terrasse/gårdsplass mot vest.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Rør antatt fra ca. 1988.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Oljetank

Det er oljetank i stål. Oljetank er, antatt, fra 1988. Tank er plassert i trapperom ned i kjeller. Tank er i dag ikke i bruk. Det er ikke krav om sanering av tank, da den er plassert innvendig i kjeller. Det bør dog vurderes fjerning av tank som ikke er i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke krav om sanering av tank, da den er plassert innvendig i kjeller.

Det bør dog vurderes fjerning av tank som ikke er i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør dog vurderes fjerning av tank som ikke er i bruk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling/lagring

Byggeår

1973

Kommentar

Byggeår iht. byggesøknad.

Standard

Vedlikehold

Garasje 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 er 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 dobbel garasje:

Bygningen er fundamentert med betongdekke til antatt faste grunn. Vegger i uisolert trebindingsverk på støpt petring/ringmur. Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.

Forskjøvet saltak- konstruksjon i tre. Yttertak er tekket grå eternittplater. Takrenner og nedløpsrør i hvit plast utførelse. 2 leddporter i tre. Enkel sidedør i panel. Vinduer i trerammer med enkelt glass.

Innlagt strøm. Åpent EI-anlegg i garasjen.

Garasje med behov for vedlikehold/renovering. Råteskader i kledning på hele garasje. Panel står ned i grunn. Bemerkes at eternittplater på tak kan inneholde asbest. Det anbefales og sette seg inn i krav til håndtering av asbest avfall før renovering av tak.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
271 m²/235 m²

Enebolig: Vindfang, 3 Gang, 5 Soverom, 3 Trapperom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Spisestue, Stue, Kjøkken, Bad, 4 Bod

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 51 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi
Kr 3 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 050 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi **3 900 000**

Konklusjon markedsverdi **3 900 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Grorudfjellet 15 ,1970 HEMNES 96 m ² 1953 2 sov	22-04-2024	2 590 000	2 550 000	0	2 550 000	26 562
2 Haldenveien 2454 ,1970 HEMNES 193 m ² 1939 3 sov		3 800 000	0	0	0	19 689
3 Fløttenveien 5 ,1970 HEMNES 209 m ² 1936 4 sov	09-11-2021	3 800 000	3 700 000	0	3 700 000	17 703
4 Grorudfjellet 25 ,1970 HEMNES 210 m ² 1890 4 sov	16-10-2022	3 500 000	3 700 000	0	3 700 000	17 619
5 Haldenveien 2221 ,1970 HEMNES 209 m ² 1954 3 sov	23-02-2022	3 590 000	3 550 000	0	3 550 000	16 986

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter inkludert eiendomsskatt	Kr.	26 500
Vedlikeholdskostnader	Kr.	26 000
Forsikring (ca. antatt av takstmann)	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	60 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 200 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	460 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 310 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	150 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 350 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 050 000
--	------------	------------------

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. Arealat gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

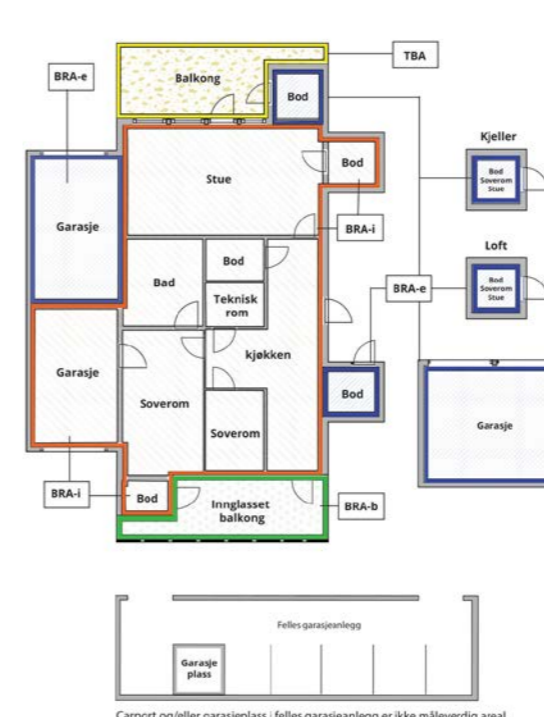
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
1.Etasje	130			130	85		130
2.Etasje	105			105			105
Kjeller		36		36		62	98
SUM	235	36			85	62	333
SUM BRA	271						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang , Gang , Gang 2, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Trapperom , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken		
2.Etasje	Trapperom , Soverom , Spisestue , Stue , Kjøkken , Gang , Bad , Soverom 2		
Kjeller		Trapperom , Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4	

Kommentar

Største del av kjeller er ikke målbar som BRA. Takhøyde under 190cm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger datert 12.03.1988. Bemerkes at det kun er plantegning av 1.etg.

Brannceller

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

Kommentar: 2.etg. er egen avdelt leilighet. Brannskille mellom boenheter er ikke iht. dagens forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er lagt opp nytt VVS- opplegg til 2.etg. sommer 2024. Kvitteringer foreligger.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		51		51	
SUM		51			
SUM BRA	51				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger på boligen i kommunale arkiver. Det forekommer at det mangler tegninger på boliger fra denne byggetiden.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	235	36
Garasje	0	51

Kommentar

Enebolig Kjeller har kun adkomst fra utside/utvendig kjellertrapp. Største del av kjeller ikke målbar da det er lav takhøyde, under 190cm. Totalt gulvareal i kjeller er ca. 98m²

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.8.2024	Kåre Anders Fossum Orderud Lidvart Ranum	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	92	23		0	2837.8 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Grorudfjellet 5

Hjemmelshaver

Stubberud Aud Synnøve, Ranum Lidvard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Solum, Grorudfjellet 5. Hemnes i Aurskog-Høland kommune. Eiendom beliggende på Solum, ca. 5km vest for Hemnes sentrum. Nærrområde består av bolig/småhusbebyggelse og jord/skogbruk.

På Hemnes er det butikk, post i butikk, bensinstasjon, kafe og byggevarebutikk. Det er ca. 20 km til Bjørkelangen som er kommunesenter med et større utvalg av butikker og service funksjoner.

På Hemnes er det barne- og ungdomsskole som har fra 1 til 10 trinn. Like ved skolen er det også idrettshall, ballbinge og fotballbaner. Barnehager i Hemnes og omegn.

Rekreasjonsmuligheter i nærheten med fint tur-terreng. På Hemnes er det også lysløype og skiterreng.

Offentlig kommunikasjon med buss fra Hemnes gård ca. 500m fra boligen. Det er ca. 40km til Lillestrøm og ca. 60km til Oslo.

Adkomstvei

Adkomst direkte fra FV 1284.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt på ca. 2 838m² iht. Eiendomsverdi.no

Opparbeidet hage med plen og diverse beplantning. Parkering på stor gruset gårds plass eller i garasje. Normalt gode lys- og solforhold på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 050 000	2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke utfylt før befaring	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.08.2024	Matrikelinformasjon	Gjennomgått	2	Nei
Eier	08.08.2024	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
3D planskisser	13.08.2024	Planskisser kun ment som bilag til taksten. Skisser kan avvike fra boligen.	Gjennomgått	2	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet 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 måleverdige, 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/måleverdige areal.

• Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GB2060>

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.	
1107230188	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hilde Stubberud	Lidvard Ranum
Gateadresse	
Grorudfjellet 5	
Poststed	Postnr
HEMNES	1970
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2011	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
13	
Antall måneder	
10	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringselskap	
storebrand	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HS, LR

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse
lekkasje i rør fra kjøkken 2.etg nye rør lagt opp av høland rør
- Arbeid utført av
Høland rør, 1970 hemnes
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 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
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse
nye rør fra kjøkken 2 etg, nytt opplegg til bad første etg. nytt bad 2etg. i 2011/2012. fa fra halden.
- Arbeid utført av
høland rør 1970 hemnes. fa fra halden, nedlagt for flere år siden.
- 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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse
sikringsskap nye kurser 1etg
- Arbeid utført av
bolig&bygg elektro a/s 1454 fagerstrand
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja

Initialer selger: HS, LR

2

Document reference: 1107230188

Document reference: 1107230188

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

Document reference: 1107230188

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikret næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringssselskapet 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1107230188

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hilde Stubberud	7d5e04ba596294f92e41e6f 876d1431c9927e5c2	27.09.2024 09:32:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

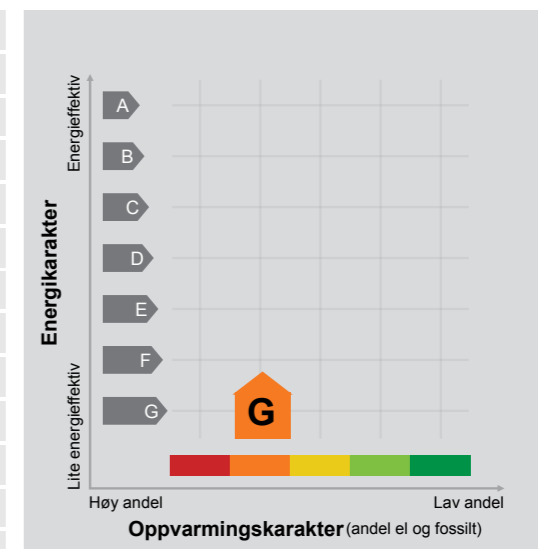
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lidvard Ranum	0ae47714692fd558433da3d 3aef234fa56d8c579	27.09.2024 09:00:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1107230188

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



Adresse	Grorudfjellet 5
Postnummer	1970
Sted	HEMNES
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	92
Bruksnummer	23
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	6790313
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-25984
Dato	17.09.2024



Energimerket angir boligens energistandard.

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

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

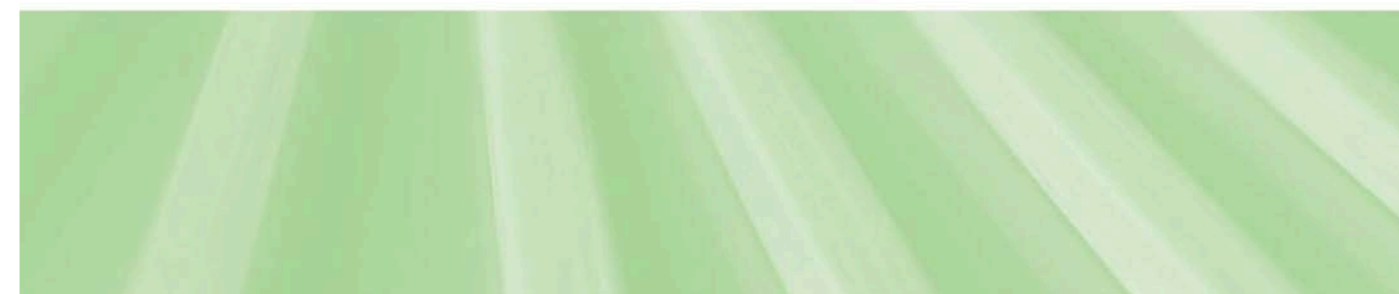
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Nabolagsprofil

Grorudfjellet 5

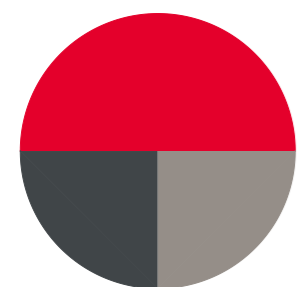
Offentlig transport

🚗 Hemnes gård Linje 485	9 min 🚶 0.6 km
🚗 Slitu stasjon Linje R22	26 min 🚶 24.6 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 3 min 🚶

Skoler

Bråte skole (1-10 kl.) 357 elever, 20 klasser	4 min 🚶 3.4 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	21 min 🚶 21.8 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	24 min 🚶 23.7 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)

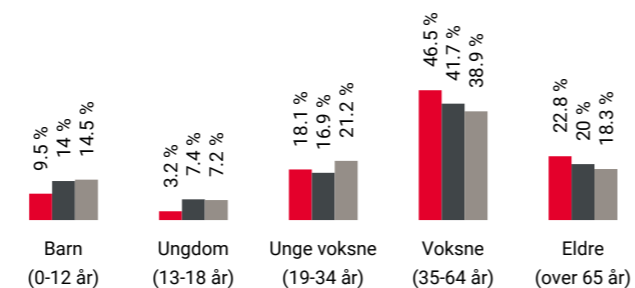


■ 50% i barnehagealder
■ 25% 6-12 år
■ 25% 13-15 år

Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	36%	54%
Separert	18%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnskrets: Mørk	129	69
■ Kommune: Aurskog-Høland	17 754	8 224
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

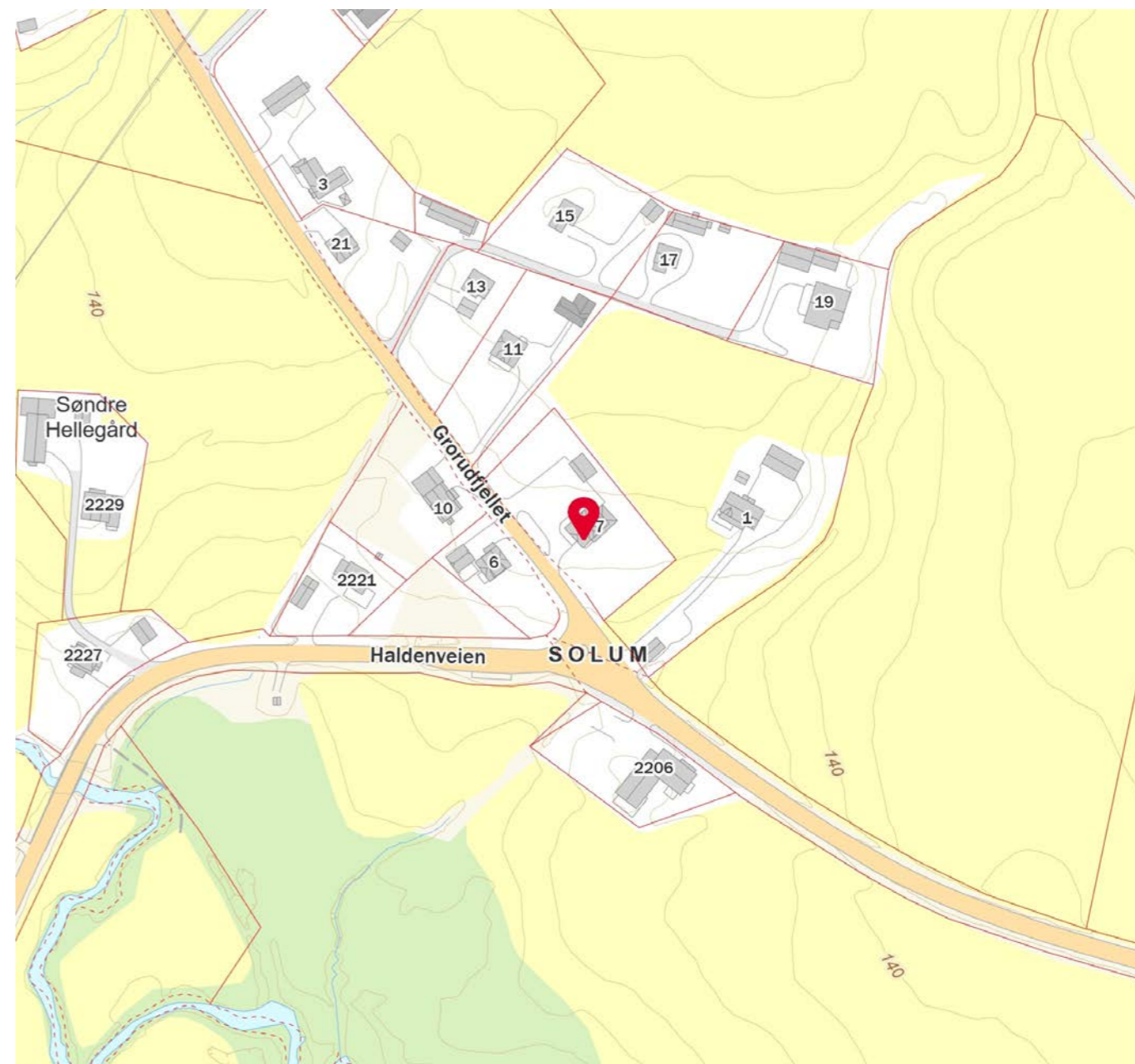
Bråtebakken barnehage (1-5 år) 52 barn	5 min 🚶 3.7 km
Plommehagen barnehage (1-5 år) 34 barn	8 min 🚶 6.9 km
Løken barnehage (0-5 år) 97 barn	10 min 🚶 9.9 km



Dagligvare

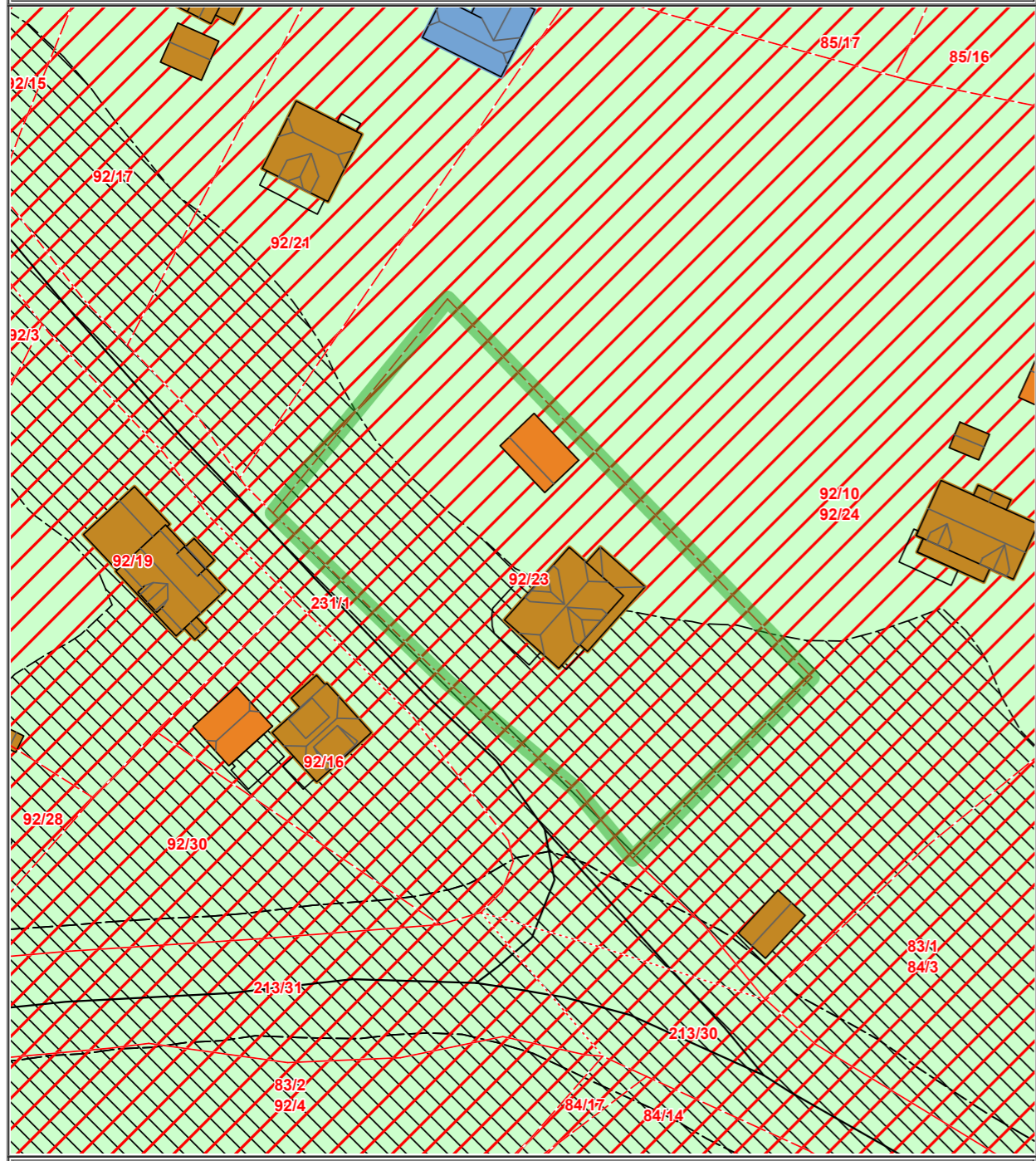
Coop Prix Hemnes Post i butikk, PostNord	3 min 🚶 2.8 km
Kiwi Løken PostNord	9 min 🚶 9.2 km

Sport



🏃 Søndre Høland idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball	4 min 🚶 3.3 km
🏃 Bråte skole Ballspill, sandvolleyball	4 min 🚶 3.4 km
🏃 Sporty Fitness	15 min 🚶
🏃 MOVA Bjørkelangen	22 min 🚶

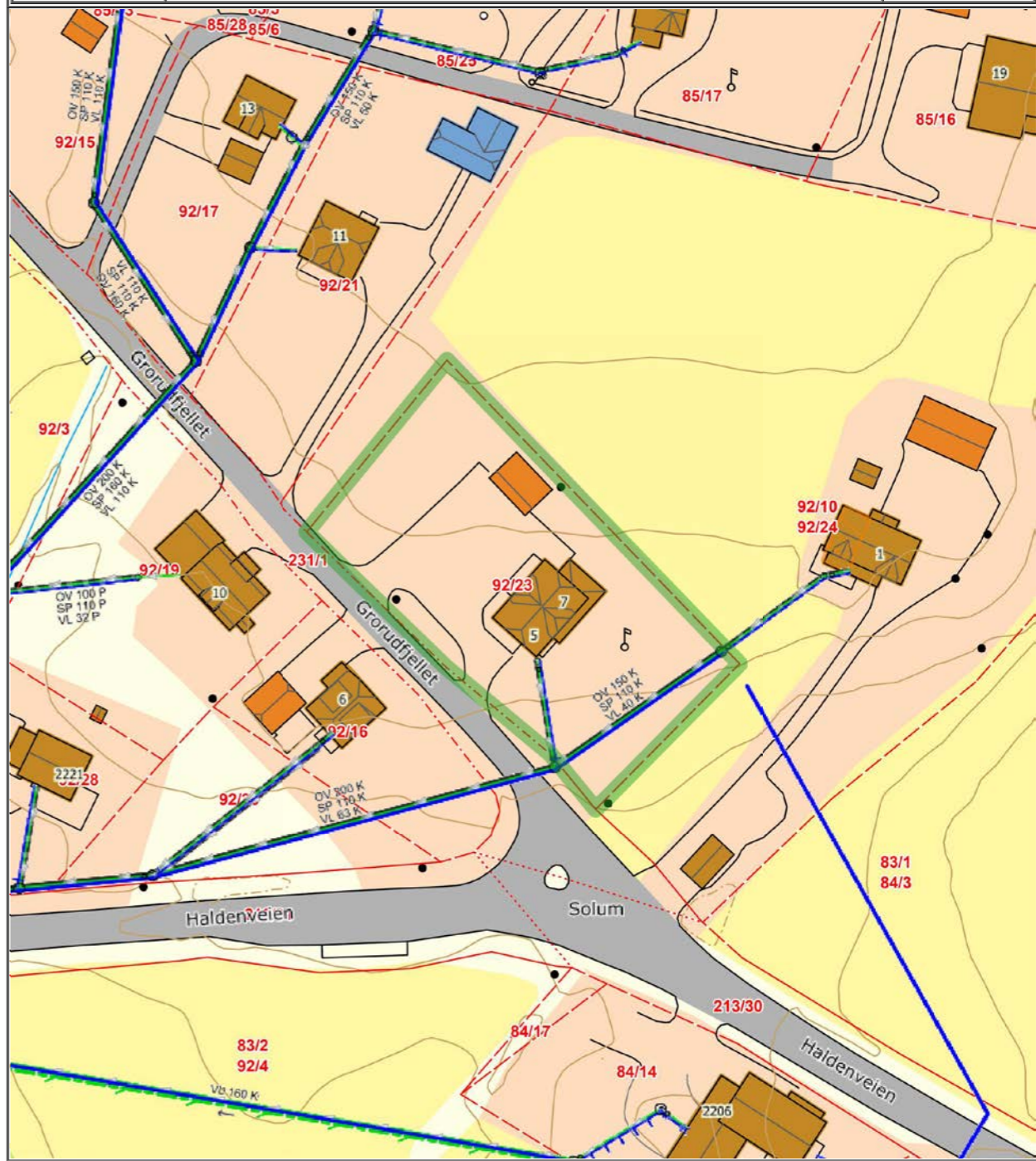


	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 92	Bnr: 23	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Grorudfjellet 5, 1970 HEMNES, med flere					
Hj.haver/Fester:						
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE	Dato: 6/7-2023	Sign:			Målestokk 1:800	





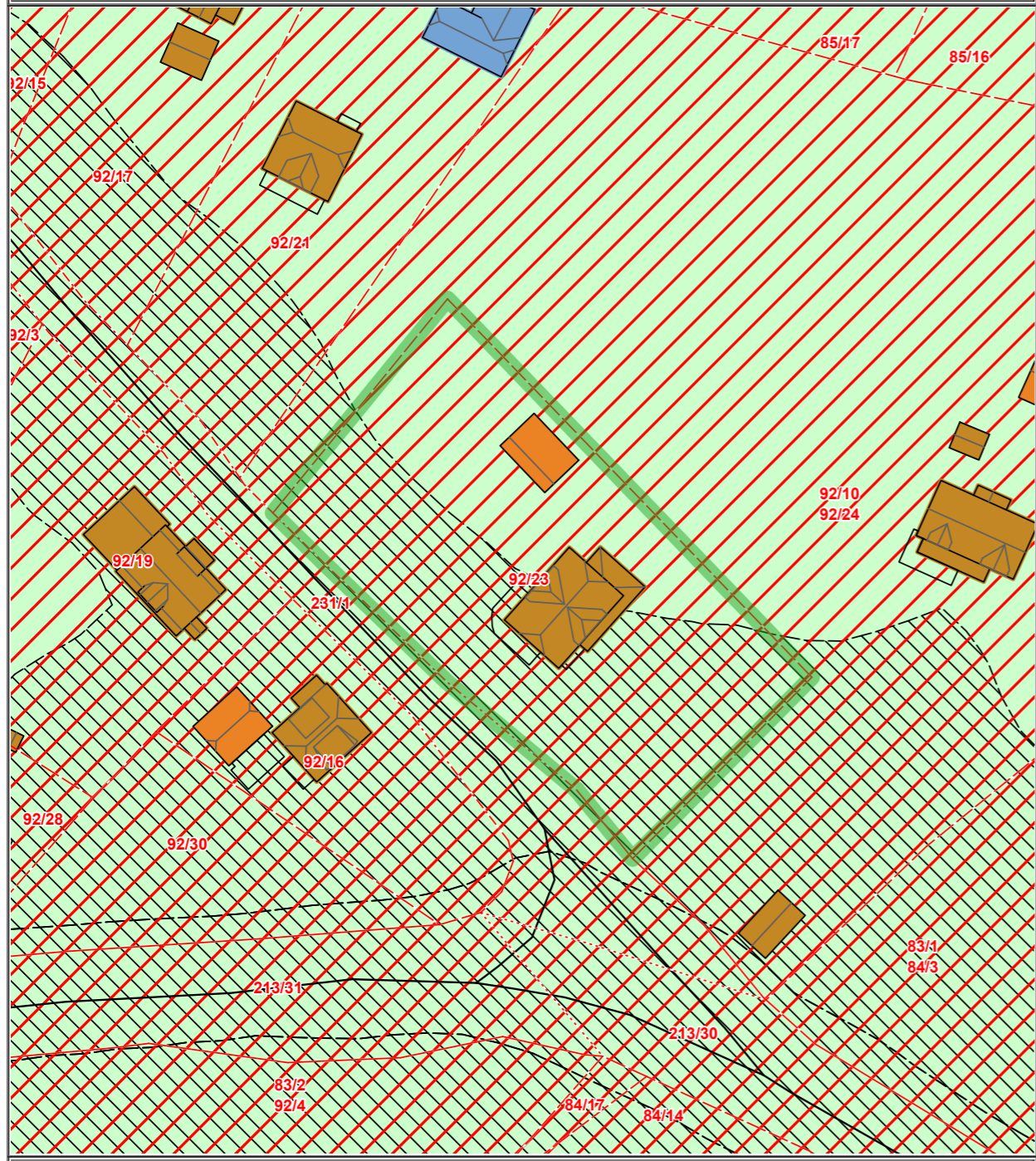
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 92	Bnr: 23	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Grorudfjellet 5, 1970 HEMNES, med flere					
Hj.haver/Fester:		RANUM LIDVARD, GRORUDFJELLET 5, 1970 HEMNES, med flere				
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE	Dato: 4/7-2023	Sign:			Målestokk 1:1000	

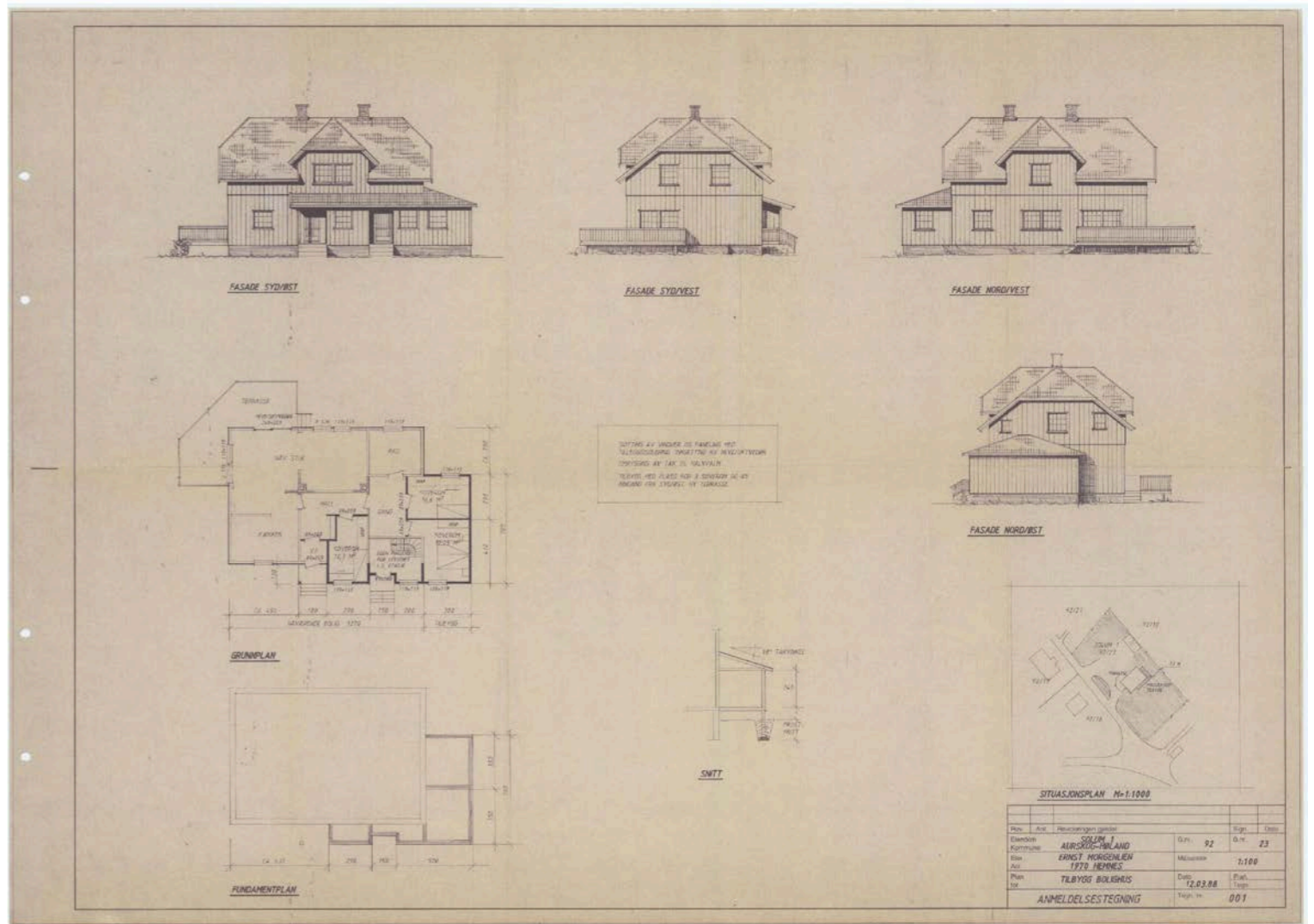


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 92	Bnr: 23	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Grorudfjellet 5, 1970 HEMNES, med flere					
Hj.haver/Fester:						
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE	Dato: 6/7-2023	Sign:			Målestokk 1:800	

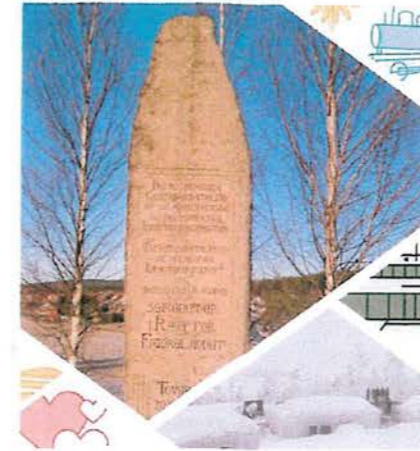


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



SITUASJONSPÅN 1:800			
Map	Area	Scale	Sheet
Sted	1970	1:800	001
Kommune	AURSKOG-HØLAND	Gnr. 92	Bnr. 23
Prosjekt	ERNST HØRGENLEN	Målestokk	1:800
Plan	1970 HEMNES	Dato	12.03.2023
Plan	TILBYGG BULKINGS	Plan	
Dr		Sign	001
ANMELDELSESTEGNING			

Kommunedelplan for kulturmiljøer 2021–2031



Utsnitt av

Kommunedelplan for kulturmiljøer 2021 – 2031

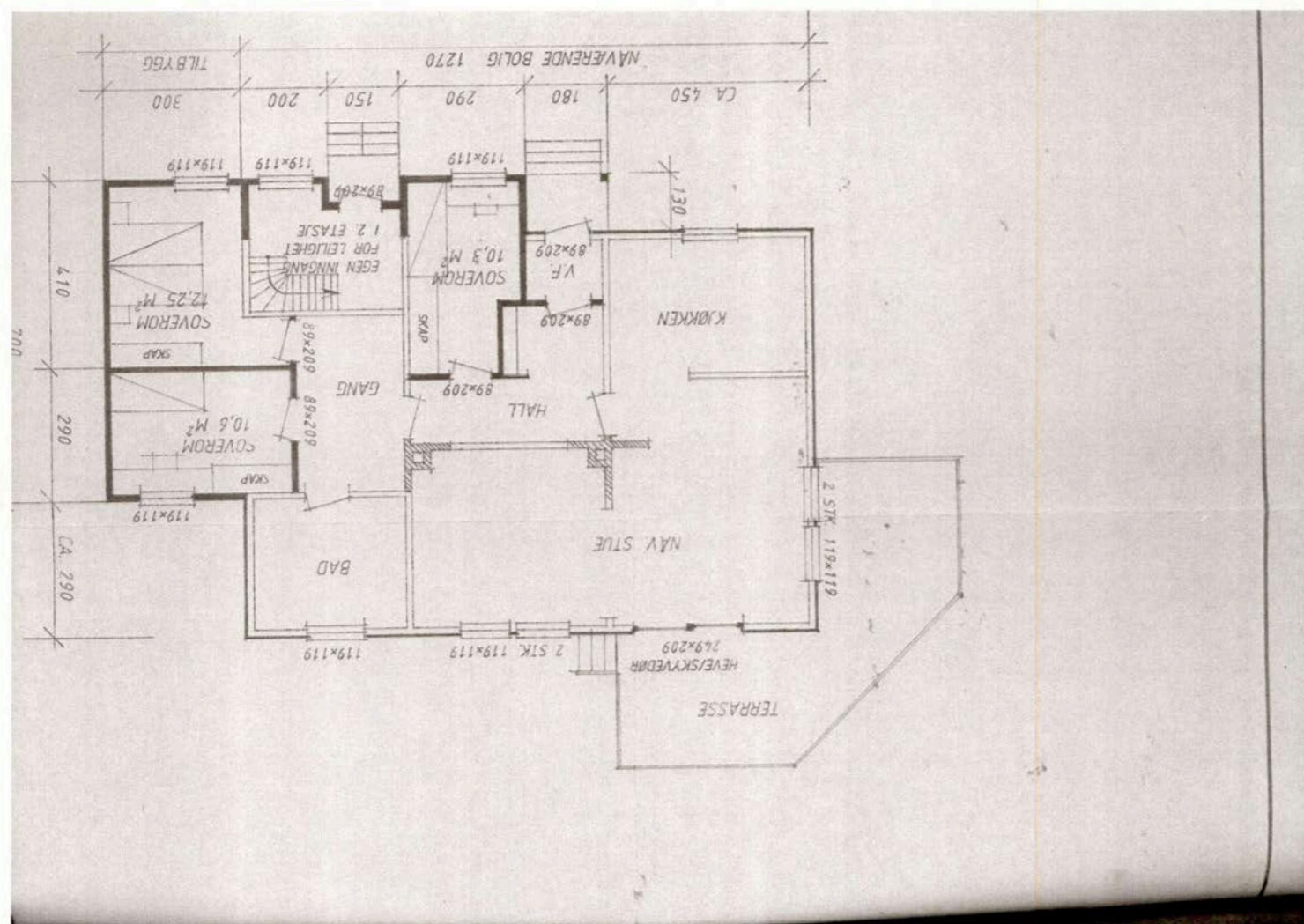
De verneverdige objektene og kulturmiljøene er verdivurdert i tallskala fra 1 til 4 der 1 gir høyest verneverdi. I tillegg kommer kategoriene F og H der F indikerer at objektet er fredet gjennom Kulturminneloven, og H viser at objektet eller kulturmiljøet er regulert gjennom Plan- og bygningsloven med hensynssone eller den tidligere statusen: Spesialområde– Bevaring.

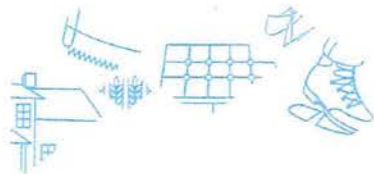
- F: Fredet kulturminne, automatisk fredet fornminne eldre enn 1537 og hus eldre enn 1650, eller kulturminne som er vedtaksfredet etter kulturminneloven.
 - H: Hensynssone, regulert til bevaring gjennom Plan- og bygningsloven ved bruk av hensynssoner
 - 1: Kulturminne/landskapselement som er viktig i lokal, regional og delvis nasjonal sammenheng. Kan være fredningsverdig, og bør sikres gjennom regulering.
 - 2: Kulturminne/landskapselement som er viktig i lokal og/eller regional sammenheng. Bevaringsverdig, bør sikres gjennom regulering.
 - 3: Kulturminne/landskapselement som har verneverdi i et større kulturmiljø. Disse objektene bør sikres med formelt vern når det foretas områderegulering rundt objektene
 - 4: Kulturminne/landskapselement som er endret, men som del av et ellers verdifullt miljø, eller på annen måte har verneverdi.
- Disse verneverdige objektene er av en slik karakter at de ikke prioriteres gjennom formelt vern, men eiere av disse bør oppfordres til å bevare objektene, og informeres om mulige økonomiske støtteordninger som kan delfinansiere vedlikehold/istandsetting.

[kommunedelplan-for-kulturmiljoer-2021-2031-vedtatt-juni-2022.pdf \(aurskog-holand.kommune.no\)](https://www.aurskog-holand.kommune.no/globalassets/bilder-og-dokumenter/kultur-idrett-og-fritid/dokumenter/kulturminneplan/delomrader-1-til-30.pdf)

<https://www.aurskog-holand.kommune.no/globalassets/bilder-og-dokumenter/kultur-idrett-og-fritid/dokumenter/kulturminneplan/delomrader-1-til-30.pdf>

<https://www.aurskog-holand.kommune.no/globalassets/bilder-og-dokumenter/kultur-idrett-og-fritid/dokumenter/kulturminneplan/delomrader-31-til-58.pdf>





Delområde 41, Saksegård, Hellegård, Haugen og Solum



Tunet på Saksegården har en rekke verneverdige bygninger, og ligger vakkert plassert på en høyde ovenfor Fylkesvei 227 Grorudfjellet.

Lokalisering

Området ligger langs fylkesvei 112 fra krysset ved Solum og vest til grensen mot Trøgstad kommune.

Kort historikk

Området er et gammelt jordbruksområde med røtter godt tilbake til førkristen tid. Jordbruk preger fortsatt området, men rundt krysset ved Solum vokste det tidlig på 1900-tallet fram et lite tettsted med villaer, forretninger og ulik småindustri. Det er liten forretningsaktivitet her nå, men mange av bygningene eksisterer fremdeles.

Registreringer

Fornminner:

Saksegård søndre 91/9: Gravhaug
Haugen 85/5 og 6: Gravhaug
Haugen midtre: 2 gravhauger
Bågestelle (sted man sto og skjøt med pil og bue bak en beskyttelsesmur)

Nyere tids kulturminner:

Saksegård 91/1: Gårdstun med bebyggelse, våningshus 1795, gårdsdam og beplantning.
Hellegård 91/9: Bu og gårdsdam
Haugen 85/79. Midtkammershus?



Haugen 85/7,8: Gammel gårdsbebyggelse og tuntre.
Gamel industribygning ved Hellegård
Sveitserstilsvillaer med uthus 85/18 og 92/15
Ombygde villaer som opprinnelig har hatt jugendstilspreget
Solum? 92/10: Hus, låve og allé med bjørketrær.
Nedlagt landhandel og bensinstasjon ved Solum?



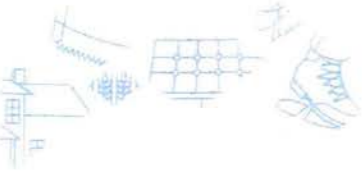
Gammelt industrilokale ved Hellegård.

Vernestatus

Området ligger i et LNF-område. Fornminnene ved Saksegård og Haugen er automatisk fredet.

Begrunnelse for vern

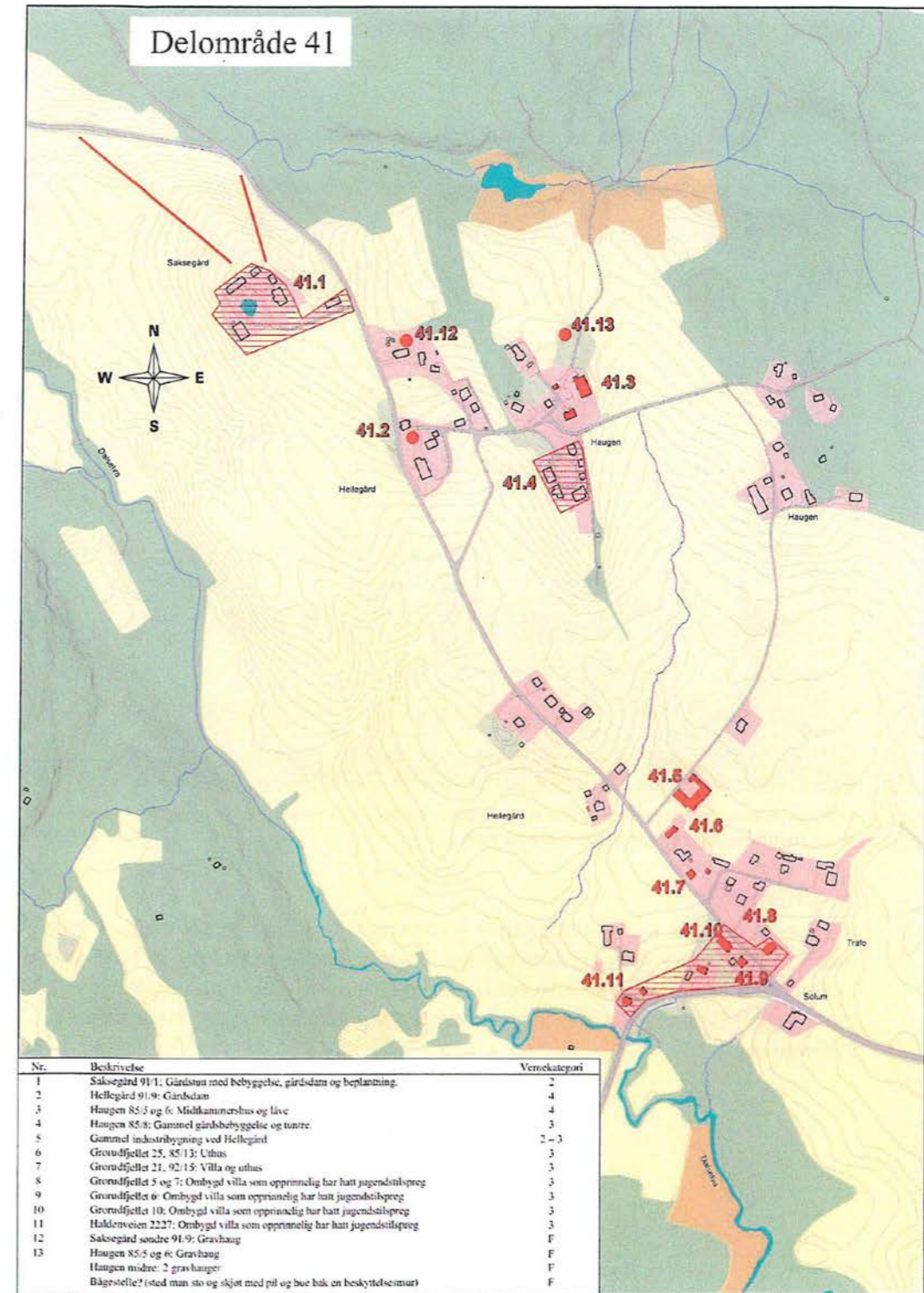
Saksegård er et flott anlegg med flere godt bevarte bygninger. Dette sammen med gårdens beliggenhet like ved offentlig vei gjør eiendommen til en estetisk berikelse også for reisende i området. På gården Haugen finnes flere godt bevarte bygninger av ulik art. Dette sammen med eiendommens beliggenhet som krone på verket, nettopp på en haug, gjør den viktig som landskapselement for området.

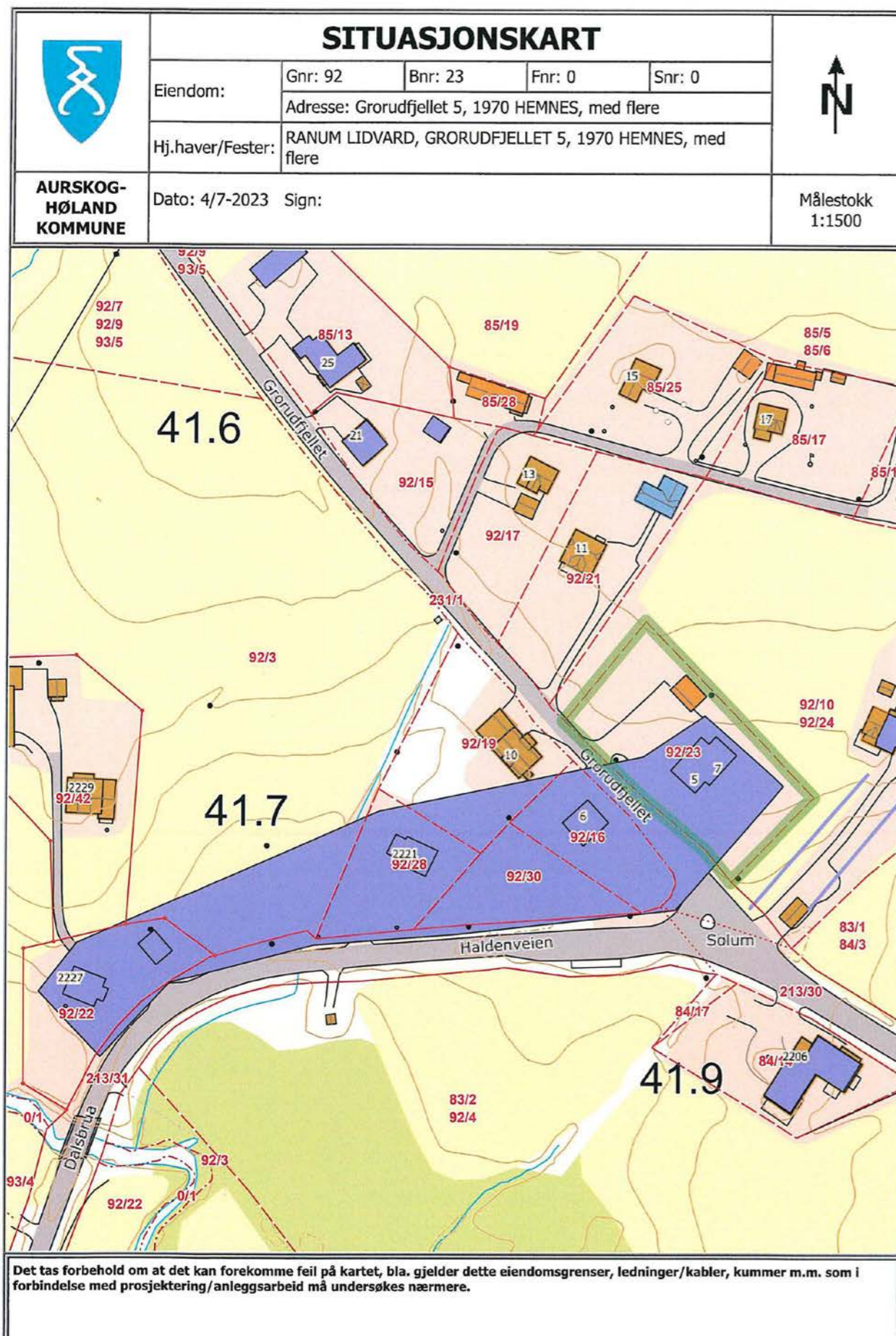


Haugen, 85/8, med våningshus og bu.

Forslag til forvaltning

Saksegåden bør reguleres til bevaring og eventuelle nye bygninger bør underordne seg den eksisterende tunutformingen.
Jordbrukslandskapet i området bør bevares og drives aktivt.
Villabebyggelsen med uthus og ved Solum bør tilbakeføres til sin opprinnelige utsmykning i sveitser- og jugendstil.





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

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 eiendom (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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Grorudfjellet 5
1970 HEMNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre