

 GRORUDFJELLET 15

 **PARTNERS**
Eiendomsmegling
Indre Østfold

04

Velkommen til Grorudfjellet 15

06

Nøkkelinformasjon/Megler

18

Beliggenhet

22

Eiendommen

29

Tekniske dokumenter



GRORUDFJELLET 15

Grorudfjellet 15 er en koselig enebolig med stor, flat tomt på 2,4 mål. Eiendommen ligger idyllisk til i lite boligfelt med utsikt til åkerlandskap.

Boligen består av:

Kjeller: Trapperom, teknisk rom/bod, 3 boder.

1.etasje: Entré/gang/trapperom, bad/vaskerom, toalettrom, kjøkken, spisestue, stue.

2.etasje: Trapperom, 2 soverom, 2 kott.

Boligen har eldre sjarm, men er vedlikeholdt og oppgradert med oppusset bad og kjøkken, samt malte flater i de fleste oppholdsrom.

Meget barnevennlig og tilbaketrukket område, med kun ca. 3 km til Hemnes sentrum. Det er gode turmuligheter i nærliggende skog og mark og det er kort vei til Hemnessjøen. 800 meter til nærmeste busstopp, og 10 min med bil til Løken.

Velkommen til visning!

GRORUDFJELLET 15

Prisantydning	2 780 000
Omkostninger	85 892
Totalpris	2 865 892
P-rom	96 m2
Bruksareal	161 m2
Soverom	2
Bad	1
Eierform	Selveier
Byggeår	1953
Eiet tomt	2406 m2



Elin Westerby

Eiendomsmegler MNEF

99 42 46 69 / ew@partnersio.no

& PARTNERS
Eiendomsmegling
Indre Østfold

Haugomgata 10 1811 Askim













BELIGGENHET

Eiendommen ligger i landlig område ca. 3 km. utenfor Hemnes sentrum. Det er gode turmuligheter i nærliggende skog og mark og det er kort vei til Hemnessjøen fra eiendommen. Hemnes har et utvalg av butikker og servicetilbud med bla. dagligvarebutikk, byggevare, frisør, barnehager og skole med 10 trinn. Ved skolen er det idrettsanlegg med kunstgressbane og flerbrukshall. Offentlig kommunikasjon med buss i området fra Hemnes gård ca. 800 meter fra boligen. Løken er ligger ca. 10 min biltur unna.



Grorudfjellet 15

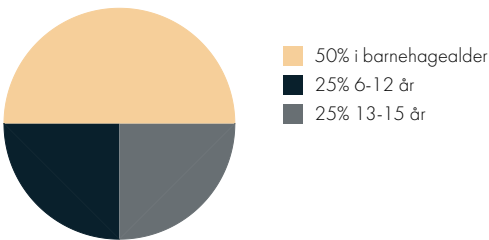
Offentlig transport

Hemnes gård Linje 485	10 min 0.8 km
Slitu stasjon Linje R22	27 min 24.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 5 min

Skoler

Bråte skole (1-10 kl.) 354 elever, 18 klasser	5 min 3.6 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	22 min 22 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	25 min 23.9 km

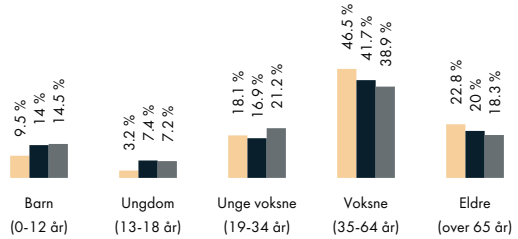
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



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

Barnehager

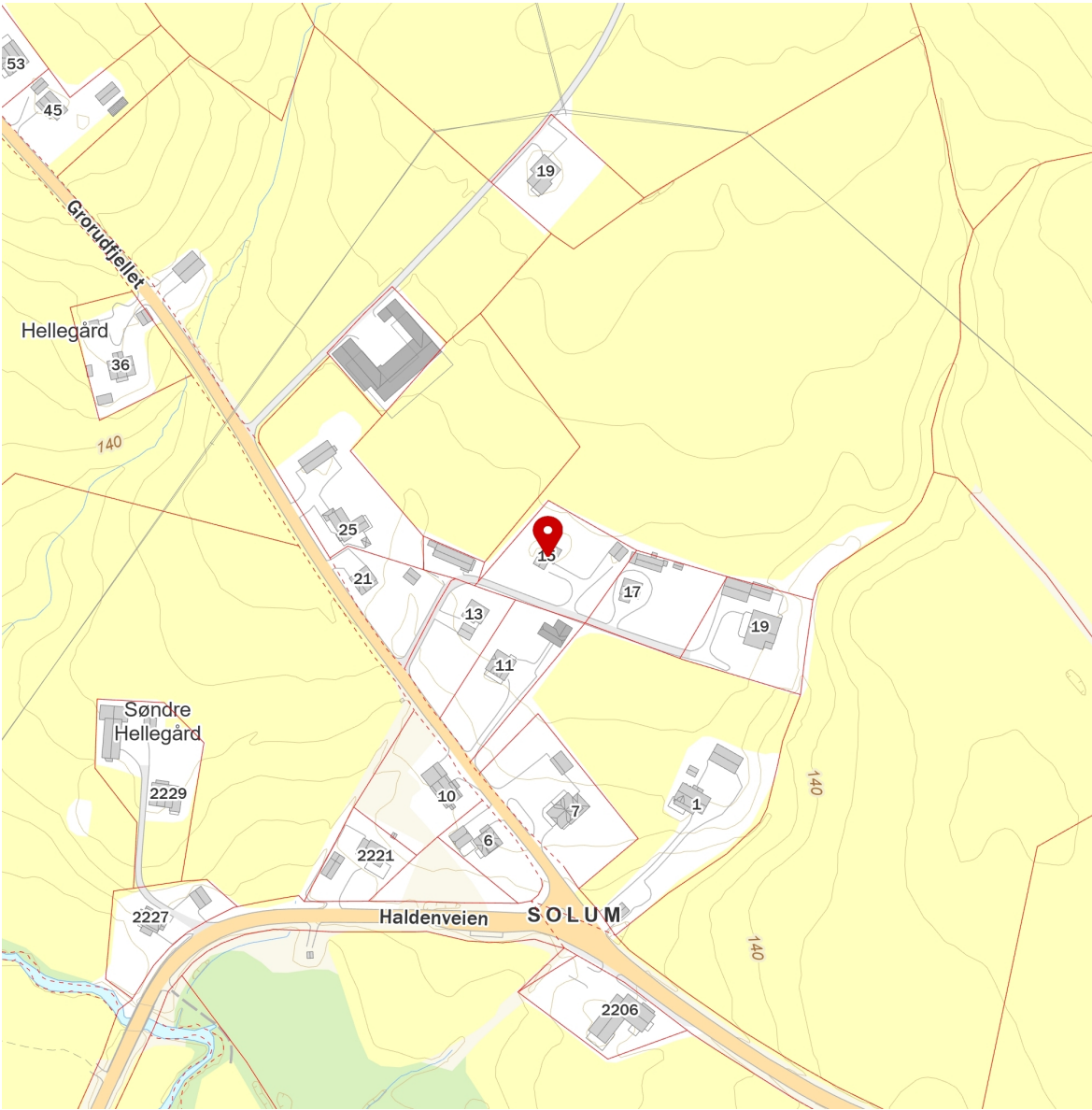
Bråtebakken barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 3.9 km
Plommehagen barnehage Kolstad (0-5 år) 32 barn	9 min 7.1 km
Løken barnehage (0-5 år) 80 barn	11 min 10.1 km

Dagligvare

Coop Prix Hemnes Post i butikk, PostNord	4 min 3 km
Kiwi Løken PostNord	10 min 9.4 km

Sport

Søndre Høland idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball	5 min 3.5 km
Bråte skole Ballspill, sandvolleyball	5 min 3.6 km
Sporty Fitness	16 min
Avancia Xpress Bjørkelangen	23 min



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Partners Eiendomsmegling, Indre Østfold kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Partners Eiendomsmegling, Indre Østfold kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad

2 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

172,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

64 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 590 000,-))

15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

81 142,- (Omkostninger totalt)

2 671 142,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Innhold

Kjeller: Trapperom, teknisk rom/bod, 3 boder.

1.etasje: Entré/gang/trapperom, bad/vaskerom, toalettrom, kjøkken, spisestue, stue.

2.etasje: Trapperom, 2 soverom.

Annet:

2. etasje har i tillegg 2 kott med skråtak/lav takhøyde som ikke er måleverdig areal.

Standard

Gulv: Betong, malt betong, fliser, laminat,

gulvbelegg, malt heltregulv og malte plater.

Vegger: Malt betong, murpuss, finerte plater, baderomsplater, trepanel og malte flater.

Himling: Himlingsplater, trepanel og malte plater.

Kjeller har betonggulv.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum av metall.

Ventilator med avtrekk. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Innredningen er fra 2018 og ble montert i boligen i 2022. Benkeplate er fra 2022.

Bad

Baderommet ble oppusset med gulvfliser, veggplater og innredninger i 2022 iht. eier. Underliggende membran og sluk antas å være fra 1991.

Bad/vaskerom er utstyrt med: Dusjkabinett. Servantskap og speil med lys. Opplegg for vaskemaskin.

Toalettrom

Toalettrom består av: Gulvstående wc og servant.

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 3:

Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er stedvis noe lekkasjer fra takrenner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2:

- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Trebordkledningen har generelt stor slitasje.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er fuktskjolder i undertaket rundt pipe.

Det er muselort på loftet. Loftsluker er utette/dårlig isolert, vil ha varmetap og fare for kondens på loftet.

- Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Enkelte vinduer har stor slitasje og har nådd forventet levetid.

- Det er bom (hulrom) i enkelte gulvfliser i entre

- 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

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

- Pipe og ildsted: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. 1 vedovn er frakoblet og røykrør er ikke forblendet. Det er sprekk i murvange/pipevange i etasjeskille.

- Innvendig > Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og inn i kjellermur. Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis nederst på grunnmur og stedvis i betonggulv i kjelleretg. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av

fukt kan forekomme.

- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er betydelig knirk i trapp. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Overflater Gulv > Bad/vaskerom: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Baderommet har god funksjonalitet med dusjkabinett.
- Ventilasjon > Bad/vaskerom: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Kjøkken: Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Toalettrom: Kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Iht. dagens forskrift skal varmtvannsbereder direktekobles (ikke med stikkontakt).
- Grunnmursplate har skader/er utett
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Det er stedvis noe riss/sprekker i grunnmur og i betonggulv i kjeller.
- Tomteforhold > Terrengeforhold: Terrenget har dårlig fall fra grunnmur (relativt flat tomt).

Overnevnte er kun utdrag fra rapporten, TG2 pga vanlig alder og sliasje er ikke gjengitt og må forventes gjennomgående.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats.
Firmanavn: Høland rør
Tilkobling av nytt utstyr.

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Ja, kun faglært. Firmanavn: Høland rør
Tilkobling av nytt utstyr

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

underetasje/kjeller?

Ja. Litt kalkutslett

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats.
Firmanavn: Fager bygg
fasade på hus

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
Ja, kun faglært. Firmanavn: Hemnes El
Ny teknisk kurs

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
Ja. Ligger i boligmappe

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
Ja. Gravemelding fra nabo, VA.

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?
Ja.Takstraport

Overnevnte er kun utdrag fra erklæringen, dokumentet må leses i sin helhet.

Boligens areal

Primærrom: 96 kvm
Bruksareal: 161 kvm

Kjeller:
Bruksareal: 65 m².

1. etasje:
Bruksareal: 69 m².
Primærrom: 69 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Entré/gang/trapperom, bad/vaskerom, toalettrom, kjøkken, spisestue, stue

2. etasje:
Bruksareal: 27 m².
Primærrom: 27 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Trapperom, 2 soverom.

Kommentar:

- 2. etasje har i tillegg 2 kott med skråtak/lav takhøyde som ikke er måleverdig areal.
- 2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i arealberegningen

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

Adkomst

Det vil bli skiltet med & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Tomt

Areal: 2 406 kvm, Eierform: Eiet tomt
Tomten er opparbeidet med gruset adkomst og gårdsplass. Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker/trær og diverse beplantning. Gode lys- og solforhold.

Garasje / parkering

Frittstående garasje på ca. 33 kvm. Øvrig gode parkeringsmuligheter på tomten.

Byggemåte

Saltakskonstruksjoner av tre. Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående trebordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Entredør i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass. Trapp av strekkmetall. Etasjeskiller/gulv i 1. etg. er av betongdekke. Etasjeskiller/gulv i 2. etg. er av trebjelkelag. 90 graders tretrapper mellom etasjene. Innerdører: Malte slette dører. 1 formpresset dør med glassfelt. 1 innebygd skyvedør.

Ref. tilstandsrapport utført av Petter Larsen.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 06.12.1991 for garasje. Dokumentet følger vedlagt.

Oppvarming - teknisk

Luft-til-luft varmepumpe i spisestue. El-gulvvarme i entre, bad/vaskerom og toalettrom. Vedfyring i 2. etasje.

Innvendige vannrør dels av kobber og dels av plast. Innvendige avløpsrør er av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Avtrekk fra ventilator kjøkken. Avtrekk fra vifte bad. Varmtvannstank ca. 200 liter. Røykvarslere og slukkeapparat.

Elektrisk anlegg dels fra byggeåret og dels fra nyere tid (antas 1991). Det er lagt opp en ekstra kurs til kjøkken i 2022.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter G

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

Energiforbruk

Energiforbruk er ikke stipulert.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Kommunale avgifter

Kr. 19 350 pr. år
Beløpet varierer etter forbruk, overnevnte er basert på selgers forbruk. Eiendomsskatt er inkludert i oppgitt sum.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 595 000 pr. 31.12.21
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 2 142 000 pr. 31.12.21

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Regulering

Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til LNFR Spredt boligbebyggelse. Eiendommen ligger i område for rasæ- og skredfare, samt flomfare. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av disse.

Tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis.

Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Partners har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 99 42 46 69 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en

bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.

(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eiedomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.

(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:

- a) avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
- b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
- c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, kontakt megler

Adresse og matrikkel

Grorudfjellet 15, 1970, Hemnes, Gnr. 85 bnr. 25 i Aurskog-Høland kommune

Eier

Henrik Fager

Oppdragsnummer

91-23-0074

Meglervederlag

Markedspakke (Kr.16 000)
 Megleropplysninger/gebyr kommune (Kr.3 960)
 Tinglyst erklæring (Kr.202)
 Oppgjørshonorar (Kr.6 500)
 Visninger/overtagelse pr. stk. (Kr.2 200)
 Provisjon (Kr.39 000)
 Tilrettelegging (Kr.7 900)
 Fotografering (Kr.3 500)
 Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
 Totalt kr. (Kr.79 847)

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Partners Eiendomsmegling Indre Østfold sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på vår hjemmeside.

TEKNISKE DOKUMENTER



Tilstandsrapport

📍 Grorudfjellet 15, 1970 HEMNES

📖 AURSKOG-HØLAND kommune

gnr. 85, bnr. 25

Markedsverdi

2 800 000

Areal (BRA): Enebolig 161 m², Garasje 33 m²



Befaringsdato: 28.06.2023

Rapportdato: 29.06.2023

Oppdragsnr.: 10816-23091

Referansenummer: IC1606

Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen



Gyldig rapport
29.06.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Petter Larsen

Uavhengig Takstingeniør

larsen@takstpartner.no

922 11 434

Oppdragsnr.: 10816-23091

Befaringsdato: 28.06.2023

Side: 2 av 28



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig og garasje.

Eneboligen ble oppført i 1953 og ble tilbygd i 1991.
Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Garasjen ble oppført i 1991.
Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG [Gå til side](#)
Saltakskonstruksjoner av tre
Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon.
Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass
og trevinduer med koblet glass.
Entredør i trekonstruksjon med glassfelt med 2-
lags glass.

Trapp av strekkmetall.

INNSENDIG [Gå til side](#)
Gulv: Betong, malt betong, fliser, laminat,
gulvbelegg, malt heltregulv og malte plater.
Vegger: Malt betong, murpuss, finerte plater,
baderomsplater, trepanel og malte flater.
Himling: Himlingsplater, trepanel og malte plater.

Kjeller har betonggulv.
Etasjeskiller/gulv i 1. etg. er av betongdekke.
Etasjeskiller/gulv i 2. etg. er av trebjelkelag.

90 graders tretrapper mellom etasjene.

Innerdører: Malte slette dører. 1 formpresset dør
med glassfelt. 1 innebygd skyvedør.

Oppvarming: Luft-til-luft varmepumpe i spisestue.
El-gulvvarme i entre, bad/vaskerom og
toalettrom. Vedfyring i 2. etasje.

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad/vaskerom består av: Dusjkabinett.
Servantskap og speil med lys. Opplegg for
vaskemaskin.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og
overskap med folierte skrog og 1-speils fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt vaskesum av
metall.
Ventilator med avtrekk.
Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

SPESIALROM [Gå til side](#)
Toalettrom består av: Gulvmont. wc og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannrør dels av kobber og dels av
plast.
Innvendige avløpsrør er av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. Avtrekk fra
ventilator kjøkken. Avtrekk fra vifte bad.

Varmtvannstank ca. 200 liter.

Røykvarslere og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Det er ukjent byggegrunn.
Det antas å være drenering med drenerør rundt
grunnmur.
Opprinnelig del har grunnmur av betong. Tilbygd
del har grunnmur av murte lettklinkerblokker.
Tomten er hovedsaklig flat.
Avløpsrør av plast. Vannledning av plast (PEL).
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via
private stikkledninger.

Markedsvurdering	
Totalt Bruksareal	194 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	161 m²
Totalpris	2 800 000

Arealer [Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjelleretasje	65	0	65
1. etasje	69	69	0
2. etasje	27	27	0
Loft	0	0	0
Sum	161	96	65
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	33	0	33
Sum	33	0	33

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 800 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

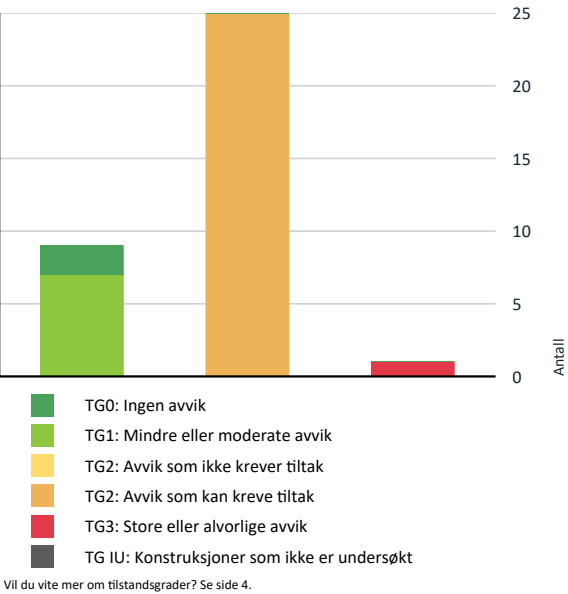
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

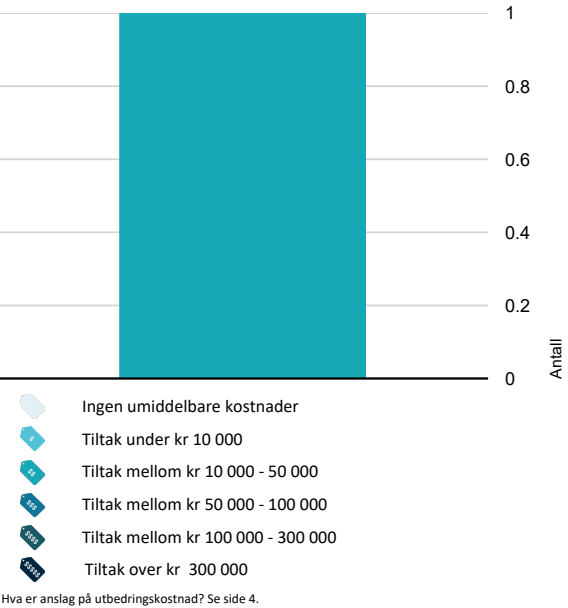
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Sammendrag av boligens tilstand

Enkelte rom har enkel standard med bruksslitasje og moderniseringsbehov for å møte dagens krav til standard.
Det er bom (hulrom) i enkelte gulvfliser i entre.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	! Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom Gå til side Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
! Innvendig > Radon Gå til side Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	! Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken Gå til side Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
! Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. 1 vedovn er frakoblet og røykrør er ikke forblendet. Det er sprekk i murvange/pipevange i etasjeskille.	! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom Gå til side Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
! Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier stedvis nederst på grunnmur og stedvis i betonggulv i kjelleretg. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.	! Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Avviket gjelder kobberrør.
! Innvendig > Innvendige trapper Gå til side Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er betydelig knirk i trapp. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.	! Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
! Innvendig > Innvendige dører Gå til side Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører subber i terskel/karm.	! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år Iht. dagens forskrift skal varmtvannsbereder direktekobles (ikke med stikkontakt).
! Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom Gå til side Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Baderommet har god funksjonalitet med dusjkabinett.	! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side Elektrisk anlegg dels fra byggeåret og dels fra nyere tid (antas 1991). Det er lagt opp en ekstra kurs til kjøkken i 2022.
! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom Gå til side	! Tomteforhold > Drenering Gå til side Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Grunnmursplate har skader/er utett.
	! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Det er stedvis noe riss/sprekker i grunnmur og i betonggulv i kjeller.

Sammendrag av boligens tilstand

- !

Tomteforhold > Terrengforhold[Gå til side](#)

Det er avvik:

Terrengtet har dårlig fall fra grunnmur (relativt flat tomt).
- !

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1953

Kommentar
Byggeår iht. tidligere tilstandsrapport.

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Tilbygg / modernisering		
1991	Tilbygg	Tilbygd i 1991 iht. tidligere eier.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taktekkingen er av betongtakstein. Taktekkingen er av ukjent alder, men antas å være fra 1991 da boligen ble tilbygd.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Saltakkonstruksjoner av tre fra respektive byggeår.
Kaldloft/kryp loft i hhv. opprinnelig del og tilbygd del.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er fuktskjolder i undertaket rundt pipe.

Det er muselort på loftet.

Loftsluker er utette/dårlig isolert, vil ha varmetap og fare for kondens på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Utbedringer må påregnes.

Det må gjøres tiltak mot mus.

Vinduer

TG 2

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

Det ble påvist vindusglass med produksjonsår

1976/1986/1987/1989/2017.

Koblede vinduer er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte vinduer har stor slitasje og har nådd forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

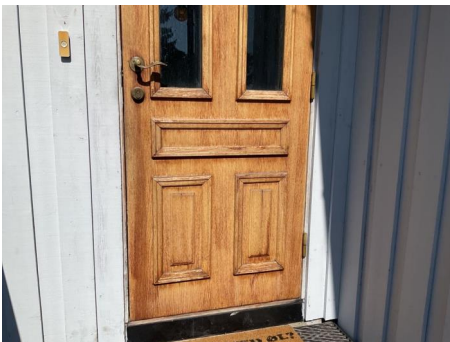
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører

TG 2

Entredør i trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass. Antas fra 1991.

Døren har normalt god funksjonalitet.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Døren har utvendig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Døren må overflatebehandles.

Utvendige trapper

TG 1

Trapp av strekkmetall.



INNSENDIG

Overflater

TG 2

Gulv: Betong, malt betong, keramiske fliser, laminat, gulvbelegg, malt heltregulv og malte plater.

Vegger: Malt betong, murpuss, finerte plater, badromsplater, trepanel og malte flater.

Himling: Himlingsplater, trepanel og malte plater.

Boligen er vesentlig modernisert i 2022 med gulv og overflatebehandling i enkelte rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte rom har enkel standard med bruksslitasje og moderniseringsbehov for å møte dagens krav til standard. Det er bom (hulrom) i enkelte gulvfliser i entre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Kjeller har betonggulv.

Etasjeskiller/gulv i 1. etg. er av betongdekke.

Etasjeskiller/gulv i 2. etg. er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har mursteinspipe.

Tilkoblet vedovn på 1 soverom.

Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.

For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.



Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

1 vedovn er frakoblet og røykrør er ikke forblendet.

Det er sprekke i murvange/pipevange i etasjeskille.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Det må foretas lokal utbedring.

Rom Under Terreng

TG 2

Tilstandsrapport

Kjeller har gulv av betong og vegger av betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.



Vurdering av avvik:

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

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

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.

Innvendige trapper

TG 2

90 graders tretrapp mellom 1. og 2. etasje.



Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er betydelig knirk i trapp.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Innvendige trapper - mellom kjeller og 1. etasje.

TG 1

90 graders tretrapp mellom kjeller og 1. etasje.



Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 2

Malte slette dører.
1 formpresset dør med glassfelt.
1 innebygd skyvedør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører subber i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderommet ble oppusset med gulvfliser, veggplater og innredninger i 2022 iht. eier.
Underliggende membran og sluk antas å være fra 1991.



Overflater vegger og himling

TG 1

Vegger: Baderomsplater.
Himling: Himlingsplater.

Overflater Gulv

TG 2

Gulv: Fliser.
Oppvarming med elektriske varmekabler.
Gulvet er hovedsaklig flatt (har stedvis marginalt fall). Det er lokalt fall rundt sluket med ca. 10mm.
I tillegg er det oppkant ved dør med fliser som antas å ha membran.
Oppkanten er ca. 100mm.

Vurdering av avvik:

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

Baderommet har god funksjonalitet med dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og synlig underliggende vinylbelegg som tettesjikt.
Sluk og membran antas å være fra 1991.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

Baderommet har god funksjonalitet med dusjkabinett.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Bad/vaskerom består av: Dusjkabinett. Servantskap og speil med lys.
Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

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

Våt sone er mot yttervegger og hulltaking er dermed ikke mulig.

Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på baderommet og det ble ikke påvist unormale fuktverdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

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

Laminat benkeplate med nedfelt vaskeukum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Innredningen er fra 2018 og ble montert i boligen i 2022.

Benkeplate er fra 2022.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Toalettrom består av: Gulvmont. wc og servant.

Oppvarming: El-gulvvarme.

Ventilasjon: Veggventil.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannrør dels av kobber og dels av plast.

Vannrør antas å hovedsaklig være fra 1991. Vannrør av plast til kjøkken er fra 2022.



Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder kobberrør.

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

TG 2

Innvendige avløpsrør er av plast.

Avløpsrør antas å hovedsaklig være fra 1991.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

Avtrekk fra ventilator kjøkken.

Avtrekk fra vifte bad.

Varmesentral

TG 1

Luft-til-luft varmepumpe i spisesstue. Installert i 2017 iht. tidligere takst.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, er produsert i 1989 og er plassert i kjellerrom som har sluk i gulv.



Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

TG 2

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

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

Elektrisk anlegg dels fra byggeåret og dels fra nyere tid (antas 1991). Det er lagt opp en ekstra kurs til kjøkken i 2022.

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
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæring for kurs på kjøkken og kombiautomatsikring datert 28.06.2023 er fremvist. Det er ikke fremlagt øvrig dokumentasjon på anlegget.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på el-kontroll i boligen fra senere tid, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.



Branntekniske forhold

TG 0

Røykvarslere og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

TG 2

Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur. Alder på drenering er ikke kjent, men man kan anta at drenering ble utbedret i forbindelse med tilbygget i 1991.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmursplate har skader/er utett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
 - Det bør gjøres lokale tiltak.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Grunnmursplate må utbedres.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er stedvis noe riss/sprekker i grunnmur og i betonggulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold

TG 2

Tomten er hovedsaklig flat.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrengen har dårlig fall fra grunnmur (relativt flat tomt).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres fall på terrenget fra grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Avløpsrør av plast. Vannledning av plast (PEL). Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass

Byggeår

1991

Kommentar

Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen har normal bruksslitasje og aldersslitasje. Utvendige bygningsdeler har behov for fasadevask og maling/beis.

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

Beskrivelse

Frittstående garasje.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark/antatt fast grunn.

Vegger er oppført med trebindingsverk på ringmur.
Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft.
Yttertaket er tekktet med profilerte metall takplater.

Slagporter i trekonstruksjon.
Vinduer i terammer med 2-lags glass.

Innvendige vegger og himling er kledd med trepanel og antas å være isolert. Isolasjon i himling er synlig på loft.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

161 m²/96 m²

Enebolig: 2 Trapperom, Teknisk rom, 3 Bod, Entré, Bad/vaskerom, Toalettrom, Kjøkken, Spisestue, Stue, 2 Soverom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 33 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 800 000

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 2 800 000

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

2 800 000

Konklusjon markedsverdi

2 800 000

Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag. Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

Sammenlignbare salg

1	2	3	4	5	6	7	8
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS	
Trinbergveien 29 ,1970 HEMNES 194 m ² 1983 3 sov	22-09-2022	4 400 000	4 250 000	0	4 250 000	21 907	
Lindalsveien 29 ,1970 HEMNES 112 m ² 1939 2 sov	02-12-2021	2 500 000	2 400 000	0	2 400 000	21 429	
Haldenveien 1842 ,1970 HEMNES 169 m ² 1953 4 sov	26-03-2023	3 490 000	3 600 000	0	3 600 000	21 302	
Trinbergveien 4 ,1970 HEMNES 186 m ² 1979 4 sov	11-03-2021	3 500 000	3 450 000	0	3 450 000	18 548	
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	
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	
Meieriveien 2 ,1970 HEMNES 185 m ² 2008 4 sov		3 250 000	3 225 000	0	3 225 000	17 432	
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 korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	16 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	4 000
Kostnader vei. Antatt beløp.	Kr.	1 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	8 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	49 000

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 650 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 100 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	320 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	220 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 320 000

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 markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 800 000

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.

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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig					
Bruksareal BRA m²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjelleretasje	65	0	65		Trapperom , Teknisk rom/bod, Bod 1, Bod 2, Bod 3
1. etasje	69	69	0	Entré/gang/trapperom, Bad/vaskerom , Toalettrom , Kjøkken , Spisestue , Stue	
2. etasje	27	27	0	Trapperom , Soverom 1, Soverom 2	
Loft	0	0	0		
Sum	161	96	65		

Kommentar

2. etasje har i tillegg 2 kott med skråtak/lav takhøyde som ikke er måleverdig areal.
2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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

Kommentar: Oppusset bad og kjøkken i 2022. Dokumentasjon er ikke fremvist. Gjort av eier selv og Kjetil Fager på dugnad.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje					
Bruksareal BRA m²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	33	0	33		Garasje
Sum	33	0	33		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.6.2023	Petter Larsen	Takstingeniør
	Kjetil Fager	På vegne av kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3026 AURSKOG-HØLAND	85	25		0	2406 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Grorudfjellet 15							
Hjemmelshaver Henrik Fager							
Kommentar Eiendommen er ikke oppmålt i senere tid og eiendomsgrenser og areal er dermed noe usikkert. Det anbefales å gjennomføre oppmåling av eiendommen for å fastsette grenser og eksakt areal.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlig område ved Solum ca. 3 km. utenfor Hemnes sentrum.
Det er gode turmuligheter i nærliggende skog og mark og det er kort vei til Hemnessjøen fra eiendommen.

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

Offentlig kommunikasjon med buss i området (fra Hemnes gård).

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 2.406m².
Tomten er opparbeidet med gruset adkomst og gårdsplass.
Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker/trær og diverse beplantning.
Gode lys- og solforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 380 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.06.2023		Gjennomgått	10	Nei
Eier		Som ga opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Statens Kartverk	28.06.2023	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	2	Nei
Situasjonskart		Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått	0	Nei
Tidligere takst	21.02.2022		Gjennomgått	27	Nei



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

• Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuksøk (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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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/IC1606>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Indre Østfold Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	91230074
Adresse	Gronudfjellet 15		
Postnr.	1970	Sted	Hemnes
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1år 2mnd ☐ Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Eika	Polise/avtalennr	6953634
Selger 1 Fornavn	Henrik	Etternavn	Fager

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

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

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Høland rør
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Tilkobling av nytt utstyr

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☒ Nei ☐ Ja
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Høland rør
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Tilkobling av nytt utstyr

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Litt kalkutslett

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/E-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
28.08.2023

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Fager bygg
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: fasade på hus

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Hemnes EI
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Ny teknisk kurs

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ligger i boligmappe

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Gravemelding fra nabo, VA

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/E-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
28.08.2023

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- 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 sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her:

buysure.no/boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

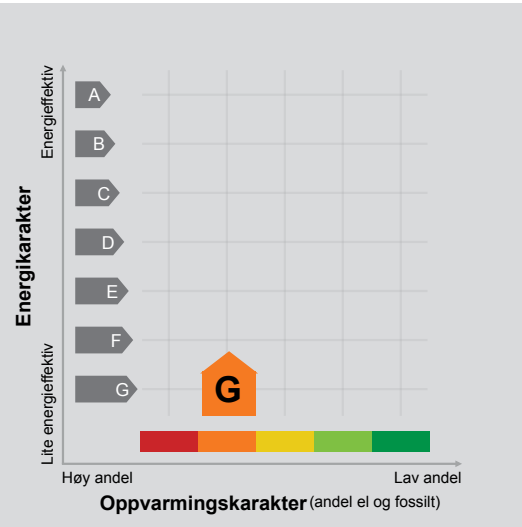
Opprettet: 28/08/2023 22:06:48 (EES-versjon: 2)



ENERGIATTEST



Adresse	Gorudfjellet 15
Postnummer	1970
Sted	HEMNES
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	85
Bruksnummer	25
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	150183936
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	e94ec78e-4d9c-4806-a8ab-008cd9267ce3
Dato	11.09.2023



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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2:** Luft kort og effektivt
- Tips 3:** Redusér innetemperaturen
- Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Luft kort og effektivt
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



For matrikkelenhet:

Kommune:

Gårdsnummer:

Bruksnummer:

3026 - AURSKOG-HØLAND

85

25

Utskriftsdato/klokkeslett:

Produsert av:

29.08.2023 kl. 13:22

Unn-Kristin Quist

29.08.2023 13:22

Side 1 av 7

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	VØYEN
Etableringsdato:	16.12.1949
Skyld:	0,03
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 85 / 25	2 406 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold				
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet
Hjemmelshaver		140602	FAGER HENRIK	Grorudfjellet 15 1970 HEMNES
				Andel
				1 / 1

Oversikt over teiger

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	la	6623776	635394		2 406 m2	

Forretninger der matrikkelenheden er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse
------------	-----------------	-----------------------	-------------------------	------------------------	-------------------	-----------------

Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3026 - 85/25	
		Omnummerert fra:	0221 - 85/25	

Skylddeling

16.12.1949

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0221 - 85/5	0
Mottaker	0221 - 85/25	0

29.08.2023 13:22

Side 2 av 7

Adresser		Adressenavn		Adressekode		Adressenr		Kretser		Atkomstpunkt	
Adressetype	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst						
Vegadresse	Grorudfjellet	7004	15					Grunnkrets	0501 Mørk	Nei	
								Stemmekrets:	3 HEMNES		
								Kirkesokn:	02030901 Søndre Høland		
								Postnr.område:	1970 HEMNES		
								Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikelenheten

Byggningsnr:	15 284 773	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer:	
Løpnr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	10.06.1991
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	36	Vannforsyning:	Privat ikke innlagt	Igangsettingstillatelse:	02.07.1991
	Nord: 6623784 Øst: 635422	Bruksareal totalt:	36			Tatt i bruk:	06.12.1991
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0	Har heis:		Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer											
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2		
H01	0	0	36	36	0	0	0	0	0		
Bruksenheter											
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetsstype		Bruksareal		Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
				Unummerert bruksenh		0		0		0	0
Matrikkelenhet											
85/25											
Kontaktpersoner											
Rolle	Føds dato/org.nr			Navn		Bruksenh		Adresse			
Tiltakshaver				PETERSEN LEIF							

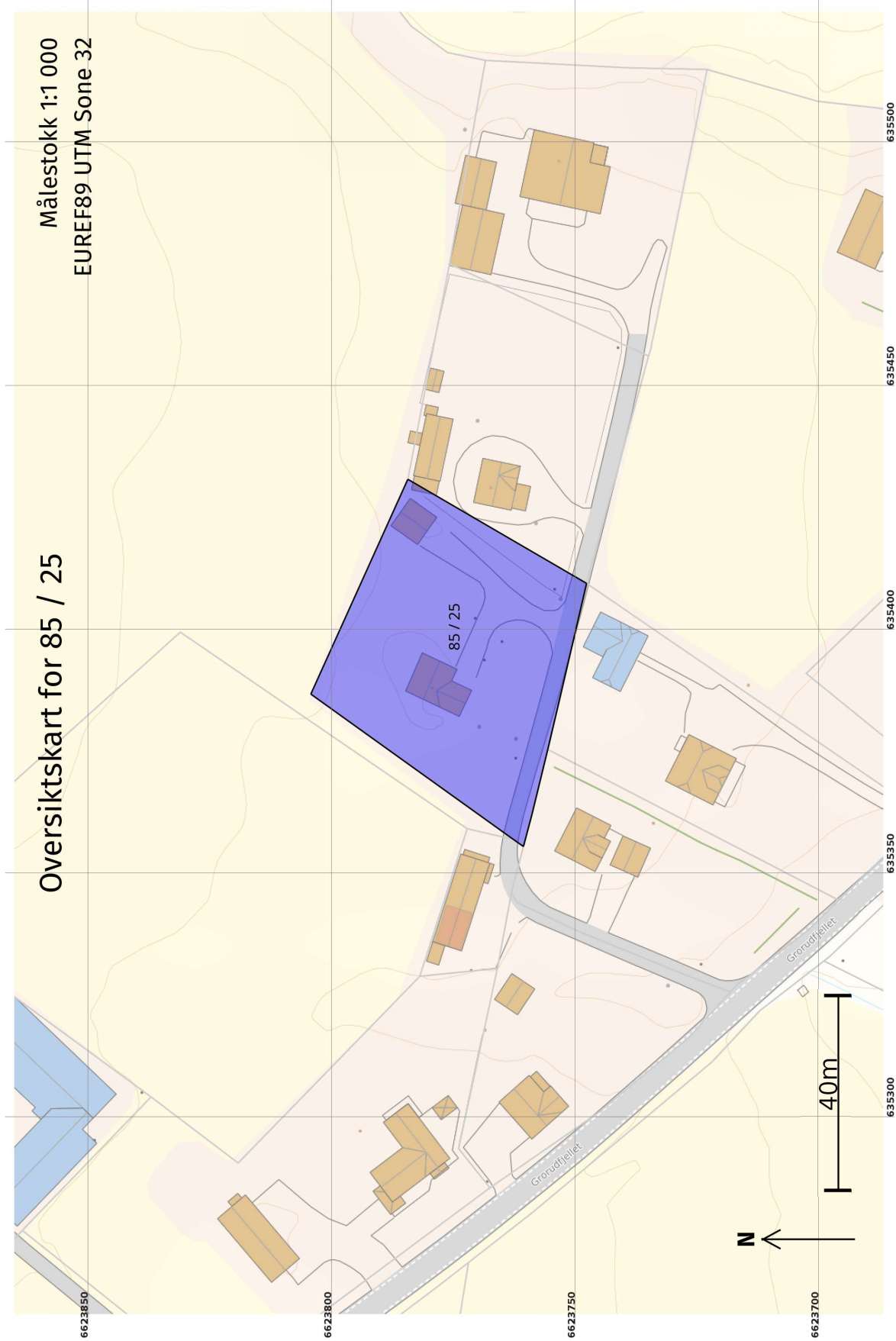
29.08.2023 13:22

Side 3 av 7

Bygningsnr:	150 183 936										
Løpenr:											
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32										
	Nord: 6623779 Øst: 635388										
Bygningsendringkode:											
Bygningstype:	Enebolig										
Næringsgruppe:	Bolig										
Bygningsstatus:	Tatt i bruk										
Energikilder:											
Oppvarming:											
Etasjer											
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2		
H01	1	0	0	0	0	0	0	0	0		
Bruksenheter											
Adresse	Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang	Bad	WC
7004 Grorudfjellet 15	H0101		Bolig		0		0		0	0	0
										Matrikkelenhet	85/25

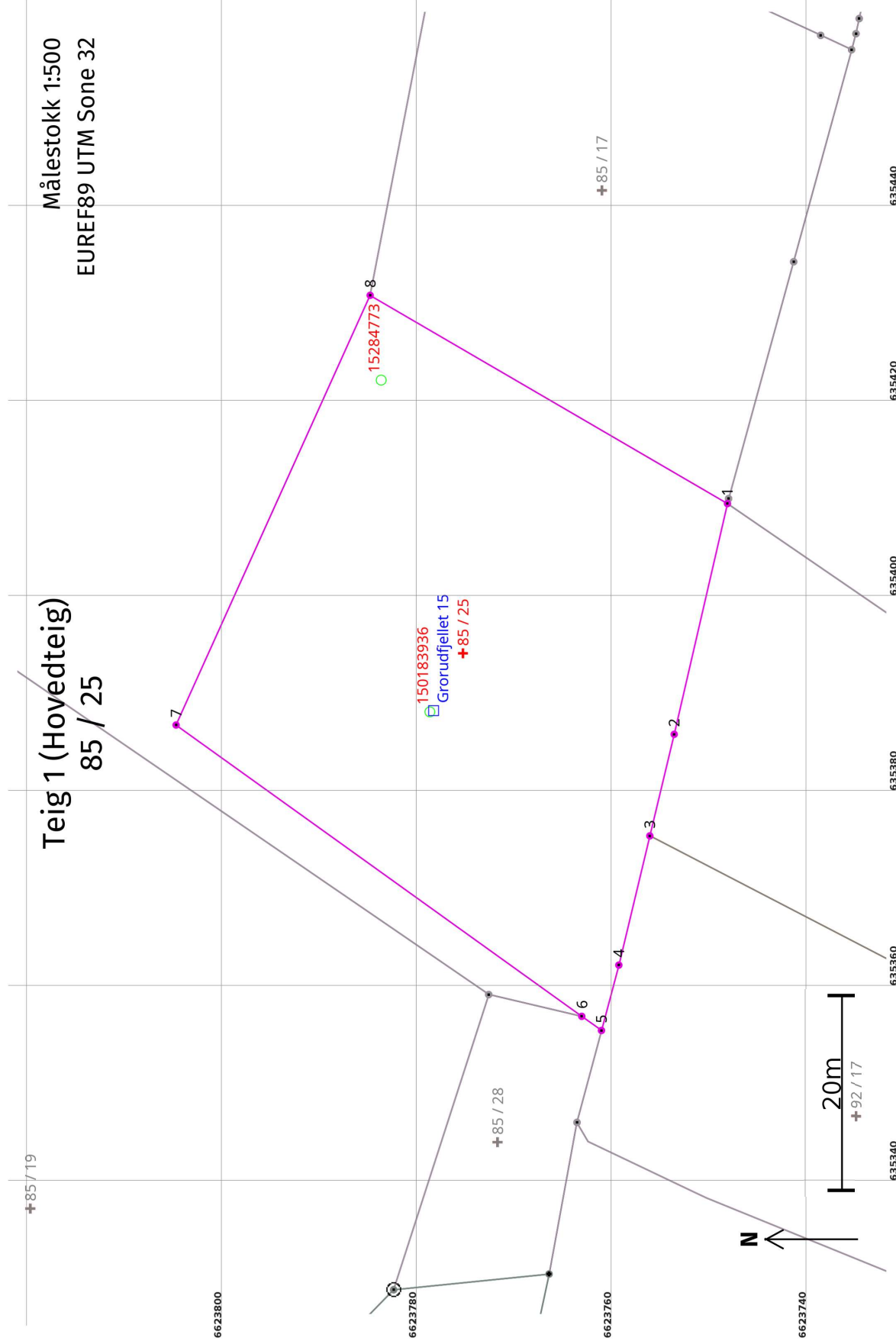
29.08.2023 13:22

Side 4 av 7



29.08.2023 13:22

Side 5 av 7



29.08.2023 13:22

Side 6 av 7

Areal og koordinater

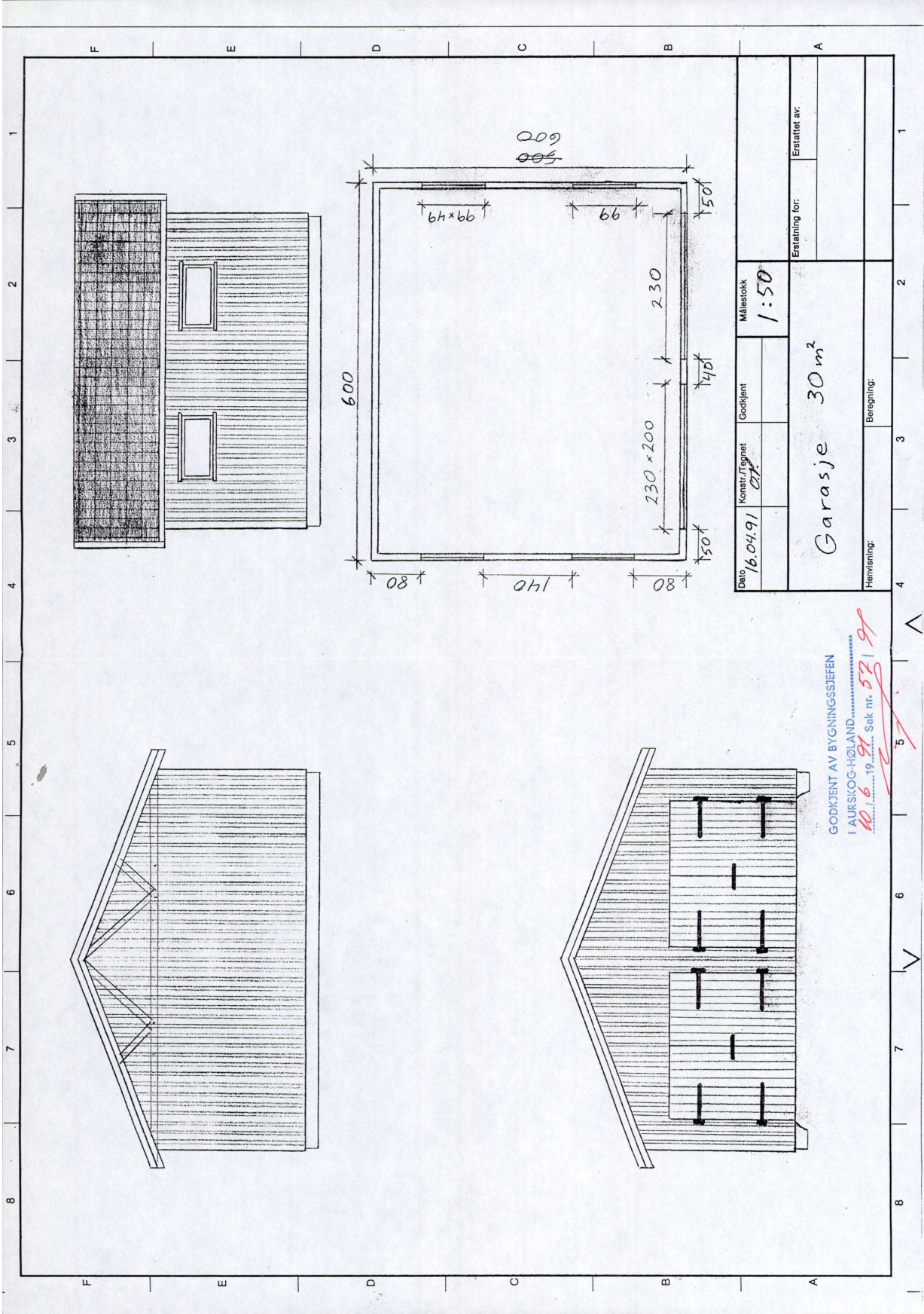
Areal: 2 406
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Arealmerknad: Nord: 6623776 Øst: 635394

Grensepunkt / Grenselinje Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6623748,50	635409,36	24,26	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	200
2	6623753,96	635385,72		Ukjent	20 Stereoinstrument	200	200
3	6623756,46	635375,31	10,71	Ukjent	20 Stereoinstrument	200	200
4	6623759,64	635362,07	13,62	Ukjent	20 Stereoinstrument	200	200
5	6623761,42	635355,37	6,93	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	200
6	6623763,44	635356,82	2,49	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	200
7	6623805,04	635386,67	51,20	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	200
8	6623785,14	635430,70	48,32	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	200
			42,40	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	200

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Tilknyttet privat vei



Tegnforklaring

BEBYGGELSE OG ANLEGG Nåværende

Boligbebyggelse

Fritidsbebyggelse

Sentrumsformål

Offentlig eller privat tjenesteyting

Fritids- og turismformål

Råstoftutvinning

Næringsvirksombebyggelse

Andre typer bebyggelse og anlegg

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Bebyggelse og anlegg

Forretninger

Idrettsanlegg

GRØNNSTRUKTUR Nåværende

Grønnstruktur, Turdrag, Friområde, Park

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT Nåværende

LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag

LNFR for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse

LNFR for spredt boligbebyggelse

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

Nåværende

Friluftsområde

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR Nåværende

Veg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg

Gang/Sykkelveg

Turveg/turdrag

BEBYGGELSE OG ANLEGG Framtidig

Boligbebyggelse

Fritidsbebyggelse

Sentrumsformål

Offentlig eller privat tjenesteyting

Fritids- og turismformål

Råstoftutvinning

Næringsvirksombebyggelse

Andre typer bebyggelse og anlegg

ANNET

Vassdrag

Grense for arealformål

GRØNNSTRUKTUR Framtidig

Grønnstruktur, Friområde, Park

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT Framtidig

LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag

LNFR for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE Framtidig

Småbåthavn

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR Framtidig

Veg

Veg

Gang/Sykkelveg

Turveg/turdra

HENSYNSSONER

Flomfare

Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN

Bevaring kulturmiljø

GUENNOMFØRINGSONER

Omforming

SIKRINGSONER

Nedslagsfelt drikkevann

STØYSONER

Gul sone iht T-1442

Rød sone iht T-1442

BÅNDELEGGINGSONER

Nåværende

Båndlegging etter lov om naturvern

Ras- og skredfare gjelder store deler av kommunen og bør hensyntas.

75

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

Eiendom:

Gnr: 85

Bnr: 25

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Grorudfjellet 15, 1970 HEMNES

Hj.haver/Fester:

Dato: 29/8-2023

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.

Utskrift av eiendom sortert på varenr

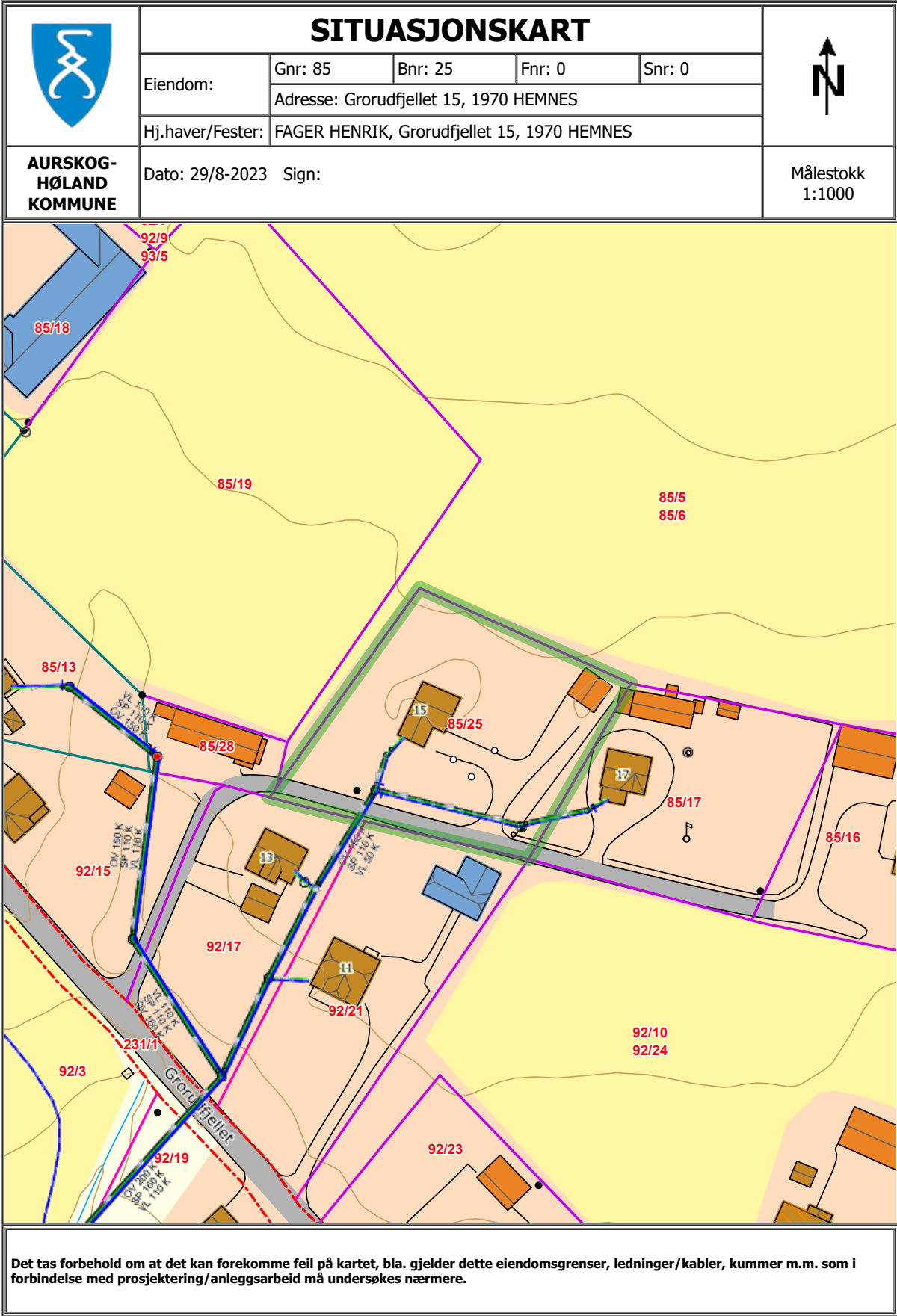
Skriver ut en eiendom med informasjon om beregnet årsavgift sortert på varenr

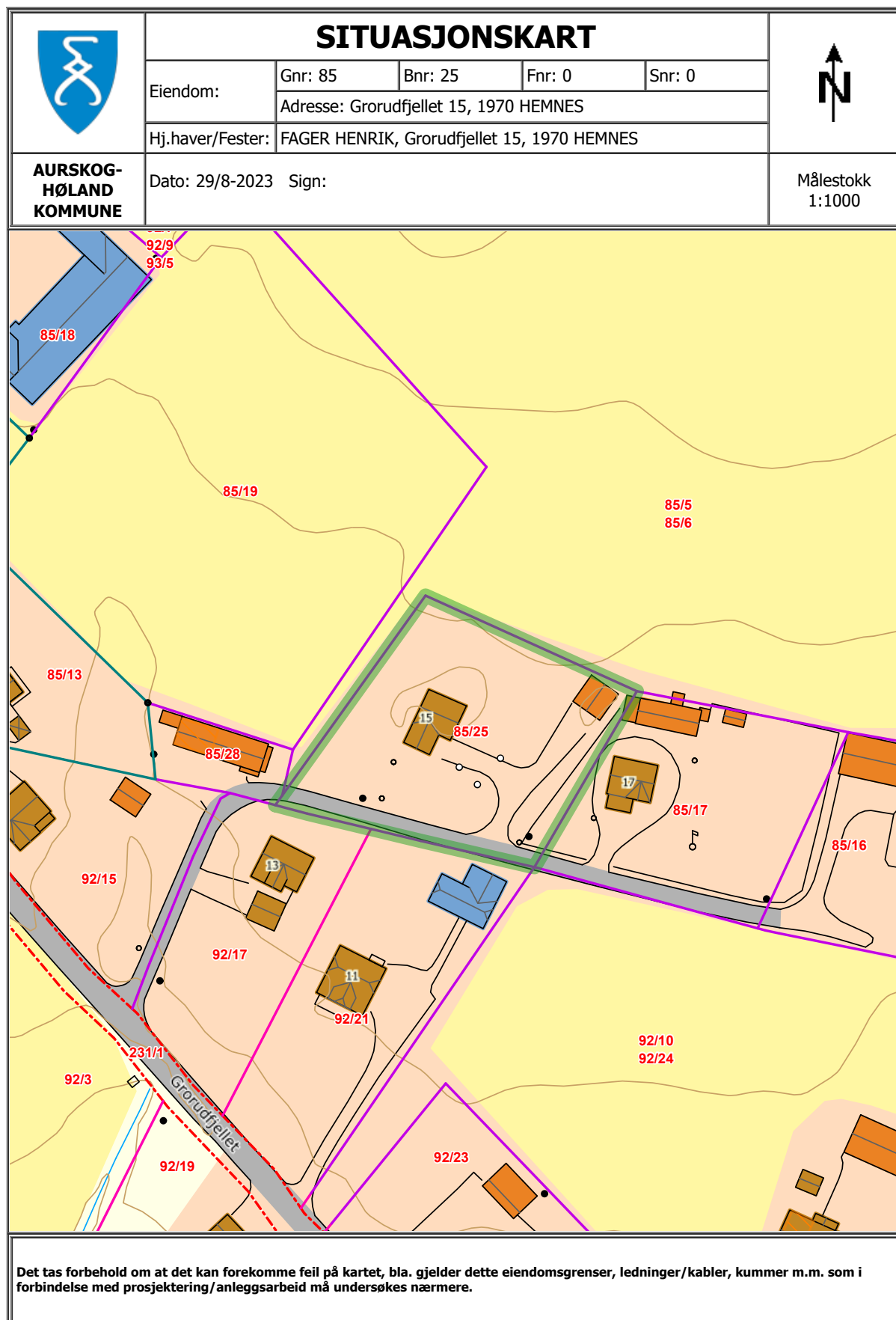
Eiendom: 85.25.0.0 / 1 (Gorudfjellet 15)

Avtale nr.	3437	Avtaletype	Privat husholdning
Eiendom	Gorudfjellet 15	Eiendomstype	Ikke i bruk
Bruksnavn	VØYEN	Eiendomsforhold	Ikke i bruk
Gårds- og bruksnr.	85.25.0.0	Tinglyst	06.04.2022
Delnummer	1	Utgår	
Internkunde		Ressurs	
Betalingsform	Giro	Eierskiftenummer	1
Kunde navn	Fager Henrik	Eier navn	Fager Henrik
Adresse	Gorudfjellet 15	Adresse	Gorudfjellet 15
Postnr/sted	1970 HEMNES	Postnr/sted	1970 HEMNES
Land	NORGE	Land	NORGE

Beregnet årsbeløp for 2023

Varenr	Varenavn	Netto	MVA grunnlag	MVA	Brutto
100	ORDINÆR RENOV.GEBYR	3 612,00	3 612,00	903,00	4 515,00
200	Feier/tilsynsgebyr	464,04	464,04	116,04	580,08
300	ABB.GEBYR VANN BOLIG	890,04	890,04	222,48	1 112,52
320	ABB.GEBYR AVLØP BOLIG	2 814,00	2 814,00	703,56	3 517,56
351	FORBRUKSGEBYR VANN 71 - 150 M2	2 253,00	2 253,00	563,28	2 816,28
361	FORBRUKSGEBYR AVLØP 71 - 150 M2	4 061,04	4 061,04	1 015,32	5 076,36
700	Eiendomsskatt	1 732,00	0,00	0,00	1 732,00
Totalt		15 826,12	14 094,12	3 523,68	19 349,80





Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

VÅR KOMPETANSE - DIN TRYGGHET!

www.nrbr.no

Proconet AS
Postboks 22
1375 Billingstad

Deres ref.:
Fager Henrik

Arkiv: M71
Saksnr:2020/7034

Saksbehandler:
Marit Pettersen

Dato:
28.08.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

Kommune: 3026 Aurskog-Høland kommune
Gårds-/bruks-/feste-/seksjonsnr: 85 25 0 0
Adresse: Grorudfjellet 15

Skorsteinsløp: 9" Teglskorstein

Type	Plassering og sot-/feieluke	Status	Status siste	Siste	Neste	Frekvens
	Grorudfjellet 15 Kjeller/Bak	1 løp	10.12.2020: Feiet	10.12.2020		

Ildsted:

Type/Fabrikat	Mont.år	Plassering	Status	Siste tilsyn
Jøtul 602	Ukjent	Sovrom s Grorudfjellet 15 H0101		26.03.2014 (Utført)
Jøtul 602	Ukjent	Sovrom n Grorudfjellet 15 H0101		26.03.2014 (Utført)
Jøtul Kombi	Ukjent	Stue Grorudfjellet 15 H0101		26.03.2014 (Utført)

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Det er viktig at kravene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivarettatt. Kravene i en boenhet er:

- Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
- Det skal være minst ett slokkeutstyr(pulver, skum vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5. år.
- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastsetter feiegebyr. Les om feiing og brannsikkerhet på vår hjemmeside www.nrbr.no

Besøk oss på www.nrbr.no

Sykehusveien 10, 1474 Lørenskog
Telefon 67 91 04 00 E-post: post@nrbr.no

Finn vår digitale postlenke på
www.nrbr.no/Kontakt

Ved brann og ulykker, ring 110
Org.nr.: NO 976 634 438

Henvendelse vedrørende saken kan gjøres til Marit Pettersen, som kan treffes på telefon 950 79 940 alt. e-post: Marit.Pettersen@nrbr.no.

Med hilsen
 Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet
 Seksjonsleder

Marit Pettersen
 saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur.

(Kommune)

Aurskog-Høland

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Leif Pettersen

1970 HEMNES

Byggherre (navn, adresse)

Leif Pettersen

1970 HEMNES

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
"Vøyen", 1970 Hemnes	85	25		

Deres søknad	Dato		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Garasje		
Behandling/vedtak	Bygningssjefssak	Vedtak dato	Saksnr.
		10.06.91	57/91

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

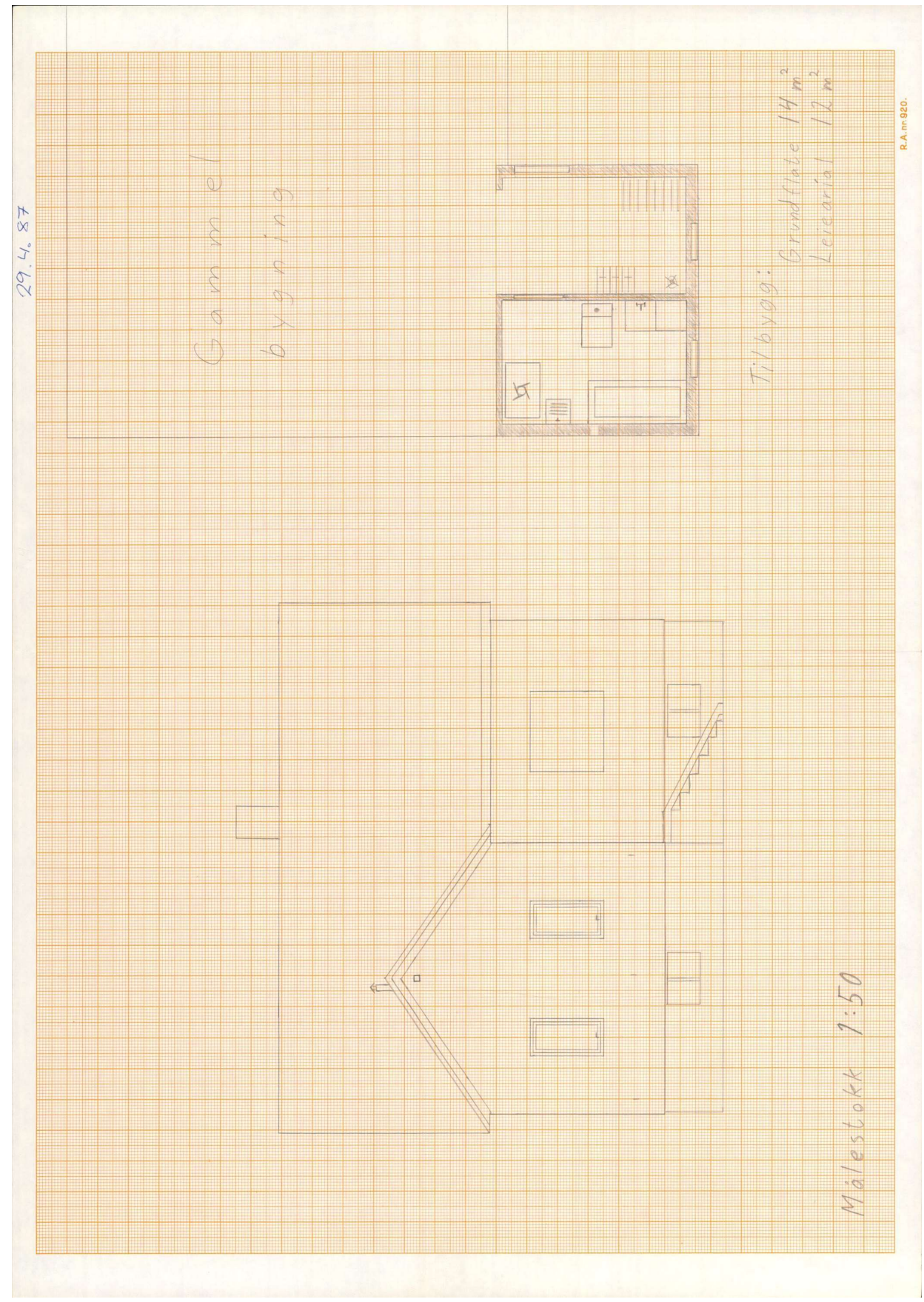
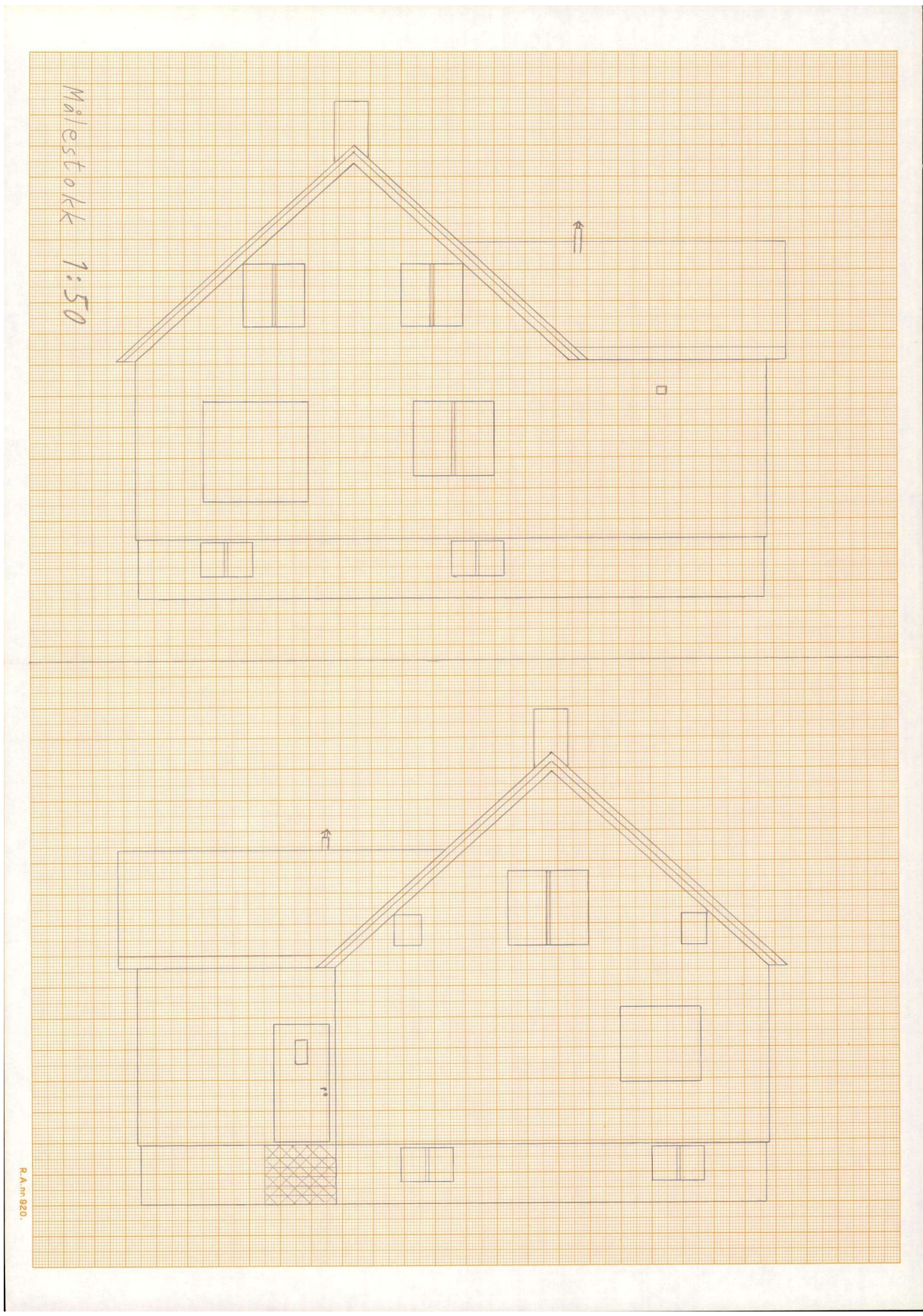
Evt. merknader:

UNDERSKRIFT

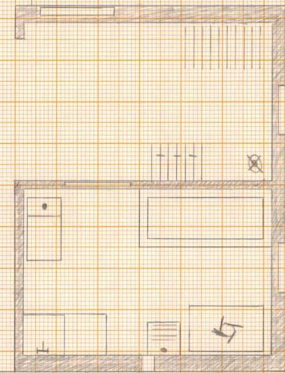
Sted	Dato	Sign. / Stempel	BYGNINGSSJEFEN I AURSKOG - HØLAND 1940 - BJØRKELANGEN
1940 Bjørkelangen	06.12.91	Vidar Overby Bygningssjef	Kjell Brøtnet Byggekontrollør

KOPI SENDT	☒ ansvars- havende	Navn	Adresse
	☐ andre	Leif Pettersen	1970 Hemnes
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse

K-blankett 5139 Forlag: Sam & Steensen A/S, Oslo 6-87

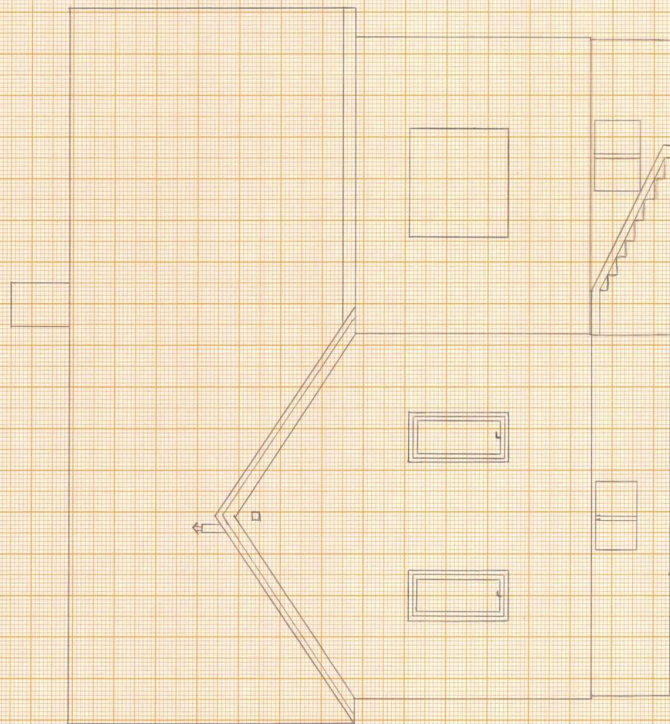


Gammel
bygning



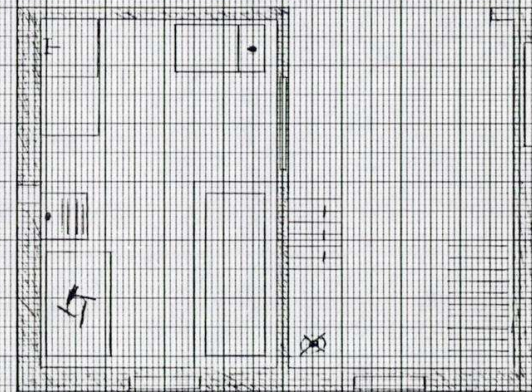
Tilbygg:
Grundflate 14m^2
Leieareal 12m^2

R.A. nr 920.



Målestokk 1:50

Gammel
bygning



Tilbygg:
Grundflate 14m^2
Leieareal 12m^2

R.A. nr 920.

Ordre: 56826

Eiendom: 3026-85/25
 Grorudfjellet 15
 1970 Hemnes

K30260006 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

UNN_QUIST, 29.08.2023 13:40:

Mottatt fra leverandør

KOMMUNALE AVGIFTER			
RESTANSE			
Gnr.:	85		
Bnr.:	25		
Fnr.:			
S.nr.:			
Kommunale avgifter inneværende år:			
Ingen kommunal restanse:			
Komm.avg	1 468,00	F.fall: 01.10.23	Renter: ekskl .
	1 468,00	01.09.23	
Eiendomsskatt			
Totalt kr.:		2 936,00	
Dato: 29.08.2023			
Jane Stockmann Aune			
for Aurskog-Høland kommune			

Ordre: 56826

Eiendom: 3026-85/25
Grorudfjellet 15
1970 Hemnes

K30260001 Kartutsnitt

UNN_QUIST, 29.08.2023 13:40:

Mottatt fra leverandør

1



Ordre: 56826

Eiendom: 3026-85/25
Grorudfjellet 15
1970 Hemnes

K30260008 Kommunale gebyrer /vannmåler

UNN_QUIST, 29.08.2023 13:41:

Mottatt fra leverandør

.





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innbeforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innbeforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innbeforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes

Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støtemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEEno
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

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 salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. 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.
4. 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 annonerte 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.
5. Megleren vil oppfordre 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 bekræfte 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. 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).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at 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.

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 91230074

Adresse: Grorudfjellet 15, 1970 Hemnes

Betegnelse: GNR 85, BNR 25 i Aurskog-Høland kommune

Gis herved bud stort kr. **skriver**

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

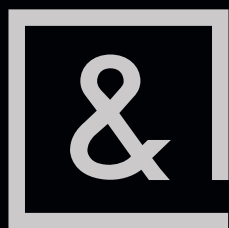
ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)



PARTNERS.NO