



aktiv.

Søndre Digerneset 93, 1970 HEMNES

**Familievennlig, flott hytte unikt
beliggende ved kanten av
Mjermen - Oppgradert i 2021 -
Stor, solrik terrasse fra 2025**



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 190 000,-
Omkostn.: Kr 106 100,-
Total ink omk.: Kr 4 296 100,-
Selger: Beate Bevan
Roger Stenby

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 76/76 kvm
Tomtstr.: 696.2 m²

Gnr./bnr. Gnr. 146, bnr. 4
Oppdragsnr.: 1107250173

Ditt nye feriested!

Leter du etter den perfekte plassen for total rekreasjon og naturskjønn idyll?

Da er Søndre Digerneset 93 hytta for deg! Her kan du senke skuldrene i en nylig modernisert hytte – helt nede ved kanten av Mjermen. Vannet ligger omkranset av skog, og oppleves som en fredelig, skjermet perle. På sommeren er det ypperlige forhold for kajakk, robåt, SUP og hengekøye, og det er store sjanser for å få gjedde på kroken rett utenfor døra.

Hytta ble omfattende oppgradert i 2021, og fremstår som innbydende og lun. I en luftig stue er det nydelig utsikt, og et lekkert, velutstyrt kjøkken fra 2021 ligger i åpen løsning med en spisestue med en moderne peisovn. Videre har hytta et delikat bad/wc, en fin entré og tre koselige soverom. Sol og nydelig utsikt nytes på en sydvendt, ny terrasse på ca. 57 kvm

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	22
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	65
Reguleringskart	70
Situasjonskart	71
Nabolagsprofil	75
Budskjema	82



Aktiv Eiendomsmegling v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Søndre Digerneset 93!



Fritidseiendommen har en fantastisk beliggenhet, helt nede ved kanten av Mjermen, omkranset av vakker natur.



Nede ved vannet er det etablert adkomststi i tre ned til en stor badebrygge, og litt videre bortenfor er det en fin sandstrand. Badebryggen er ikke tinglyst eller søkt om.



Hytta har et pent inngangsparti med gruslagt adkomst, tretrapp og veggmontert, klassisk utebelysning.

Vel inne er det en innbydende entré med mørkbeiset panel på veggene, downlights i himlingen og fliser i parkettimitasjon på gulv med gulvvarme.

Hytta ble oppgradert i 2021, og fremstår som stilfull og innbydende.





Kjøkkenet, som var nytt i 2021, har et stilfullt og tidsmessig design med gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass.



Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og koketopp, samt ventilator, komfyrvakt og god arbeidsbelysning.



Nærheten mellom kjøkkenet og spiseplassen gjør matlagingen sosial og serveringen enkel, og mellom sonene er det montert en moderne peisovn.





Stuen har gråmalt panel på veggene og enstavs laminat fra 2021 på gulv med gulvvarme. Fra stuen er det utgang til en stor, sydvendt terrasse hvor både sol og utsikt virkelig kommer til sin rett.



Dagslyset strømmer inn via store, nyere sprossevinduer i tre himmelretninger. Utsikten skal man heller ikke kimse av, da man kan sitte i sofaen og ha fritt, nydelig utsyn over Mjermen og naturen rundt.





Det er tre pene soverom i hytta – alle med nyere sprossevinduer som sørger for fint, naturlig lysinnslipp og gode luftemuligheter.



Alle soverommene har plass til dobbeltseng, og det er garderobeløsning på hvert av soverommene og i gangen.



Hovedsoverommet er av god størrelse, og har mørkegrå vegger og pen laminat på gulv med gulvvarme.



Hovedsoverommet er betegnet som lagring/brensel på byggetegninger, og det er ikke søkt bruksendring slik at rommet er godkjent brukt som soverom.

Badet i hytta ble modernisert i 2021, og fremstår som moderne og delikat. Her er det grå våtromsplater i betong-look på veggene, downlights i himlingen og grå fliser på gulv med gulvvarme.

Videre har badet et vegghengt toalett, mekanisk avtrekk og et dusjkabinett.





Hytta har en sydvendt terrasse på ca. 57 kvm som stod ferdig i 2025. Terrassen har dekke og rekkverk i impregnert tre.



Her er det utmerket plass til grill og ønsket utemøblement, og terrassen har adkomst fra både gårdsplassen og stuen.



Det kan skiltes med upåklagelige solforhold, og utsikten er ikke annet enn misunnelsesverdig!



Dette lune hjørnet av terrassen vender mot gårdsplassen.



Hytta ligger høyt og fint plassert, og tomten består hovedsakelig av fjell som fortsetter ned i vannet, og rundt hytta er det noe plen, gruslagt gårds plass og høye, skjermende trær.



Det er flotte små badestrender gjemt over hele Mjermen. Har du båt kan du enkelt reise på oppdagelsesferd på sjøen.



På sommeren er det ypperlige forhold for kajakk, robåt, SUP og hengekøye, og det er store sjanser for å få gjedde på kroken rett utenfor døra.



Den grusede gårdsplassen har gode parkeringsmuligheter.



Hytta har for øvrig lagringsplass i en frittliggende utebod/lekestue.



En liten spasertur unna hytta ligger Digerneset med Mjermen Hyttepark.



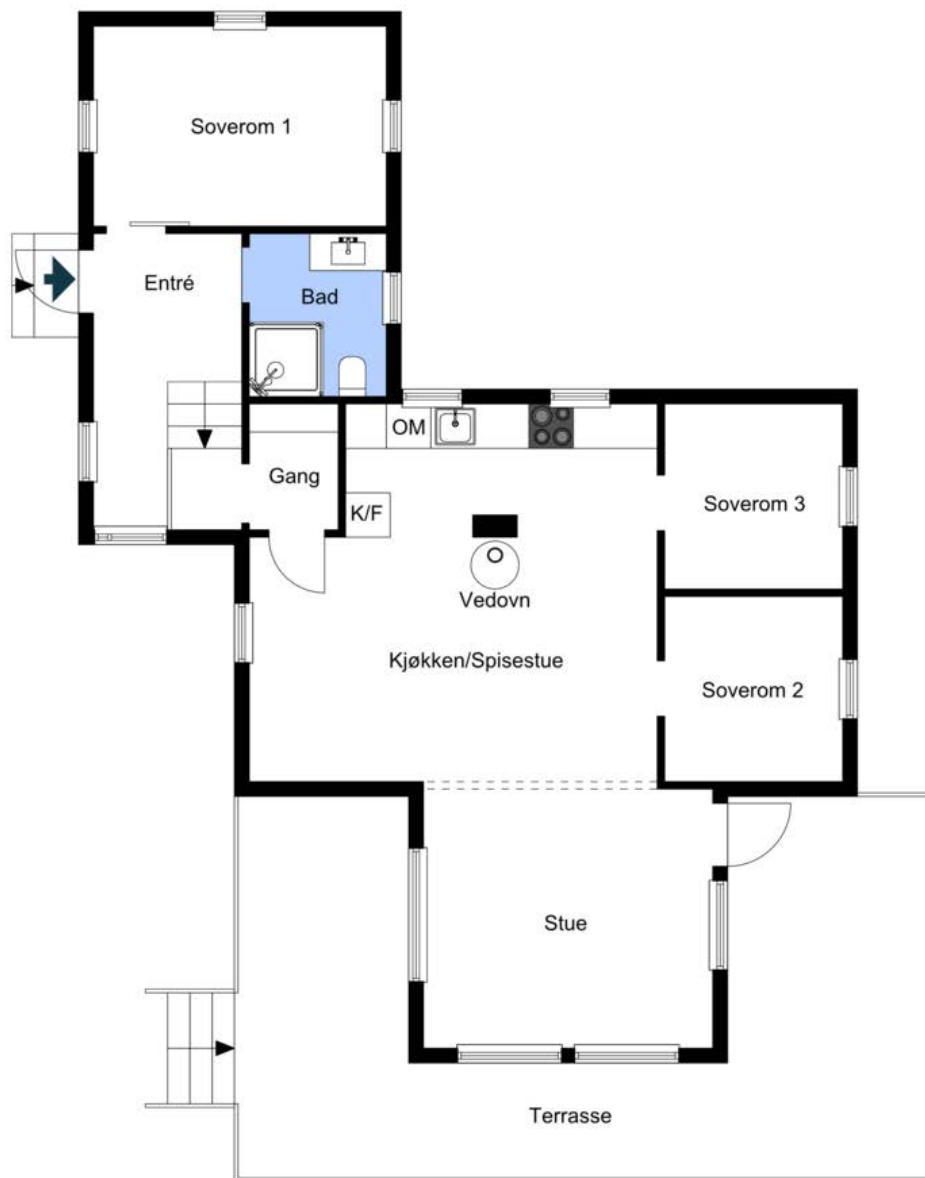
Mjermen og nabovannet Setten innbyr til båtliv, bading og fiske i sommerhalvåret, og på sommeren arrangeres Mjermen Hytteparks båtrebus.



Nærområdet byr på milevis med sykkelveier og skiløyper på vinterstid. Det er kort vei til Setskog og Hemnes med dagligvareforretninger.



Hvis du leter etter den perfekte plassen for total rekreasjon og naturskjønn idyll så er Søndre Digerneset 93 hytta for deg!
Velkommen til visning!



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 76 m²

BRA totalt: 76 m²

TBA: 57 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 76 m² Entré, innredet rom, bad, gang, spisestue/kjøkken, stue, soverom 2, soverom 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

57 m² Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

696.2 m²

Tomtebeskrivelse

Fritidseiendommen har en fantastisk beliggenhet, helt nede ved kanten av Mjermen, omkranset av vakker natur. Solen glitrer i innsjøen mens man hører vinden suse i tretoppene rundt tomten, og på de store plenarealene ved hytta kan både to- og firbeinte boltre seg. Nærområdet er som tatt ut av et vakkert postkort, og den landlige beliggenheten kan gi enhver fullstendig ro i sjelen.

Hytta ligger høyt og fint plassert på en tomt på 696,2 kvm. Tomten består hovedsakelig av fjell som fortsetter ned i vannet, og rundt hytta er det noe plen, gruslagt gårdsplass og høye, skjermende trær.

Nede ved vannet er det etablert adkomststi i tre ned til en stor badebrygge, og litt videre bortenfor er det en fin sandstrand. Badebryggen er ikke tinglyst eller søkt om.

Oppe ved hytta er det en sydvendt terrasse på ca. 57 kvm som stod ferdig i 2025. Her er det utmerket plass til grill og ønsket utemøblement, og terrassen har adkomst fra

både gårdsplassen og stuen. Det kan skiltes med upåklagelige solforhold, og utsikten er ikke annet enn misunnelsesverdig! Terrassen har dekke og rekkverk i impregnert tre.

Tomten ble skylddelt i 1963 og har ukjent grenseforløp. En liten bygning ligger over tomtegrensen i nord. Ved en eventuelle oppmåling bør det påregnes arealavvik. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Søndre Digerneset 93 ligger ved innsjøen Mjermen i Aurskog-Høland kommune og er omkranset av naturskjønne turområder, fine badeplasser og fiskemuligheter i Mjermen. Flott kulturlandskap med milevide skogsområder omkranser sjøen, noe som gir idylliske tur- og rekreasjonsområder på helårsbasis. Det er flotte små badestrender gjemt over hele Mjermen. Det kan nevnes sykkeldorado på skogsbilveier (med bom) og milevis med skiløyper og skøyteis i nærområdet. Mjermen og nabovannet Setten innbyr til båtliv, bading og fiske i sommerhalvåret, og på sommeren arrangeres Mjermen Hytteparks båtrebus.

Fra Digerneset er det kort kjørevei både til Hemnes og Setskog. På Hemnes kan dagligvarehandelen gjøres på Coop Prix. Søndre-Høland Idretts- og ungdomslag har idrettshus med treningsrom og diverse aktiviteter, samt kunstgressbane med mange aldersbestemte lag. Av severdigheter og kulturelle tilbud kan Aurskog-Høland Bygdetun i sentrum av Hemnes anbefales. På Skulerud er den gamle Lokstallen restaurert og her blir det Sommerkafe. Her kan man høre om distriktets fløtehistorie og ikke minst Tertitten, jernbanen som bidro til mye av utviklingen i Aurskog-Høland. Halsnes Friluftssenter er et populært fritids- og badested som driftes av kommunen. Her arrangeres Halsnes Triatlon den siste helgen i juli.

På Setskog kan dagligvarehandelen gjøres på Joker. Setskog arrangerer Padlefestival på sommerstid og Skøytefestival på vinterstid. Begge arrangementene er godt besøkt og attraktive utfluktsmål. På Setskog ligger også Setskog Landhandelmuseum. Høsten 2008 ble butikkscenene til Knerten spilt inn her og året etter oppfølgeren Knerten gifter seg.

Ønskes det flere aktiviteter finnes Bjørkebadet som er et helårs badeanlegg på Bjørkelangen. Bjørkebadet har svømme- og terapibasseng, boblebad, plaskebasseng, kaldkulp og steambadstue. På Aurskog finnes det 18 hulls golfbane med driving range og proshop. Her ligger også Fjøset restaurant. På Bjørkelangen ligger også Big Dream Arena som er et hestesportsenter som kan benyttes til all type hestesport, men også andre typer arrangementer og utstillinger. På området ligger Big Dream Steakhouse. Rømskog Spa & Resort, Norges vakreste innlands spa- og konferansehotell, kan nås både med bil (ca 30min) og med sykkel over skogen (ca 1 mil). Hotellet har bl.a. spabehandlinger, varme og kalde innendørs basseng, utendørs saltvannsbasseng og utendørs sauna i vannkanten. I restauranten kan en bedre lunsj eller middag inntas. Her er det også utleie av kano, SUP, trampbåt og lavvo. På området er det en liten

aktivitetssløype som er en artig aktivitet for små og store, og er du glad i å løpe, kan Unionsmarathon på Rømskog anbefales.

Kommunen har mange flotte merkede turstier, via Mangenfjellet Turlag, spesielt er Elgheia, 385 moh.

Det er også kort vei til Alti Bjørkelangen, et moderne kjøpesenter som byr det du trenger av butikker i en hyggelig atmosfære. Bjørkelangen har blant annet bibliotek, vinmonopol, legevakt og lensmannskontor. Töcksfors i Sverige ligger ca. 45 min unna og byr på hyggelig grensehandel i innholdsrike kjøpesentre.

Avstander med bil:

Oslo S - 1 time og 20 minutter (77 kvm)

Gardermoen - 1 time og 20 minutter (86 km) Lillestrøm - 1 time (56 km) Charlottenberg - 1 time (64 km)

Setskog - 15 min (13 km)

Hemnes - 18 min (15 km)

Bjørkelangen - 30 min (27 km)

Løken - 26 min (24 km)

Adkomst

Fra Lillestrøm rv. 22 til Fetsund, herfra videre mot Mysen/Løken. Følg skilt videre til Løken (rv. 169). På Løken ta til høyre mot Askim. Følg veien ca 7-8 km og ta til venstre mot Ørje. Følg veien ytterligere 7-8 km. Sving da til venstre ved "Skogheim" mot Setskog. Følg veien ca 5 km og hyttefeltet ligger foran deg. Man kan også kjøre om Bjørkelangen, via Setskog, og deretter mot Hemnes.

Bebyggelsen

Området består av naturlandskap og fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Daniel Østbye

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen ble opprinnelig oppført i 1960, den er senere påbygget trolig i to omganger uten at det finnes eksakt årstall for når dette ble utført.

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er utvendig tekket med metallplater. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra en utvendig luke. Taksperrene er plassbygget og laget av treverk, og gir strukturell styrke til taket. Undertaket er av trepanel. Isolasjonen i etasjeskillet er på ca 10 cm og

består for det meste av glassvatt. Ventilasjon håndteres gjennom ventiler gavlen. Takrenner og nedløp er av metall. Beslag og stigetrinn til pipe er også av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Yttervegger for tilbygg ved entrè er etterisolert og har fått ny utvendig kledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Tre vinduer i stuen er fra 2010, resterende vinduer ble byttet i 2021 i følge selger. Inngangsdør og terrassedør er av treverk med glassfelt.

Utgang fra stuen til en 180 graders terrasse mot øst, syd og vest på omtrent 57 kvadratmeter. Terrassen er belagt med spaltegulv og har et spilerekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 95 centimeter. Terrassen ble ferdigstill i 2025. Utvendig trapp fra terrasse til hage er laget av treverk.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Musesikring under ytterkledning mangler. Det er registrert ekskrementer av mus på loft.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Plast/fuktsperre er mangelfull. Isolasjonsevnen anses som svak sett opp mot dagens standard. Noe muggvekst er observert i undertaket. Ventilasjonen fra gesimser er begrenset.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

- Våtrom - Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Våtromsplatene er ikke montert iht. monteringsanvisning, det mangler silikon mellom bunnlist og plateender.

- Våtrom - Etasje - Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Mangelfullt fall på gulv i området rundt sluk. Mangelfull vedheft (bom) i enkelte fliser i område rundt dør. Fliser med mangelfull vedheft kan sprekke ved harde støt.

- Våtrom - Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Ikke påvist forsvarlig og tilfredsstillende tettedetaljer ved rørgjennomføring i

gulv under servantskap, følgeskader kan oppstå ved en eventuell lekkasje. Det nevnes et at det er vanskelig å se utførelse av membran/mansjett da flislimet er ført helt eller delvis over klemringen. Dette betyr ikke at det nødvendigvis er feil med tettesjiktet, men klemring skal være synlig og tettesjiktet utført slik at mansjett/membran er synlig.

- Kjøkken - Etasje - Spisestue/kjøkken - Overflater og innredning
Avvik: Vanstoppersystem er ikke installert.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Snøfangere

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Det er ikke montert rekkverk.

Lovlighet

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er gjort noen endringer med rominndelingen. Lagring/brenselrom er i dag soverom, det er fjernet en vegg i nåværende bad, vaskerom er fjernet og er i dag kjøkken, vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befæringsdato 26.09.2025 av Daniel Østbye. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Opplysninger fra el-verk og brann- og redningsvesen:

Følgende er opplyst fra el-verket: Ingen opplysninger om tilsyn registrert. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Det foreligger samsvarserklæring ombygging/rehabilitering anlegg datert 29.04.21 og utført av Hemnes El-installasjon AS.

Følgende er opplyst fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen: Feiing ikke utført i 2025 ikke utført pga. avvik. Avvik etter tilsyn i 2024: Eier har ikke sørget for at brannforebygger har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget. Det er ikke montert taksikring på taket. For at vi skal kunne jobbe sikkert og ikke forårsake skade på taket, må det monteres taksikring hele vegen fra takets begynnelse og opp forbi skorsteinen. Feiing skal kunne utføres stående i taksikring. Taksikring skal festes i henhold til monteringsanvisningen. NRBR opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men dette har ikke blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Kragtorp VVS AS / Tømrer Jan Robert Kolstad

Beskrivelse: Nytt bad bygget i 2021 av Kragtorp VVS AS, tømrer Jan Robert Kolstad, Piotr Ozog og noe egeninnsats av eier Roger Stenby

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja

Beskrivelse: Nytt bad 2021

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: AHK Kommune og Klaro Renseanlegg

Beskrivelse: Ingen feil, bare tilsyn og tømning

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

Ja

Beskrivelse: Det finnes maur på eiendommen og det kan forekomme at den kommer inn i gangen på sensommeren. Mus under hytta og oppe på loft, men ikke hatt mus inne i hytta etter at den ble renoveret.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Hemnes El-Installasjon AS

Beskrivelse: Har hatt alt arbeid på el - anlegg, alt nytt 2021

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

Ja

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Tømrer Jan Robert Kolstad

Beskrivelse: Terrasse, Jan Robert Kolstad og eier Roger Stenby

Innhold

Kort fortalt

- Innbydende, familievennlig hytte
- Omfattende oppgradert i 2021
- Helt nede ved kanten av Mjermen
- Sandstrand rett ved
- Parkering på egen, gruset plass
- Solrik, nyere terrasse på ca. 57 kvm
- Pen entré med varme i flislagt gulv
- Innbydende, luftig stue med utsikt
- Åpen kjøkken- og spisestueløsning
- Moderne peisovn mellom sonene
- Velutstyrt, lekkert kjøkken fra 2021
- Delikat, moderne bad/wc fra 2021
- 3 pene soverom med garderober (ett ikke bruksendret)
- Sikringsskap med automatsikringer
- Varmtvannsbereder på ca. 120 liter

Planløsning

1. etasje: Entré, bad/wc, gang, innredet rom benyttet som soverom, 2 soverom, kjøkken/spisestue og stue.

Annet: Frittliggende utebod/lekestue.

Entré

Hytta har et pent inngangsparti med gruslagt adkomst, tretrapp og veggmontert, klassisk utebelysning. Vel inne er det en innbydende entré med mørkbeiset panel på veggene, downlights i himlingen og fliser i parkettimitasjon på gulv med gulvvarme. Hytta ble oppgradert i 2021, og fremstår som stilfull og innbydende.

Kjøkken og spisestue

Kjøkkenet, som var nytt i 2021, har et stilfullt og tidsmessig design med gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har mørkegrå, profilerte fronter, takhøye skap og lysegrå laminatbenkeplate med nedfelt, sort kum. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og koketopp, samt ventilator, komfyrvakt og god arbeidsbelysning. Nærheten mellom kjøkkenet og spiseplassen gjør matlagingen sosial og serveringen enkel, og mellom sonene er det montert en moderne peisovn.

Stue

Stuen oppleves som luftig og innbydende – noe som understrekes med dagslyset som strømmer inn via store, nyere sprossevinduer i tre himmelretninger. Utsikten skal man heller ikke kimse av, da man kan sitte i sofaen og ha fritt, nydelig utsyn over Mjermen og naturen rundt. Stuen har gråmalt panel på veggene og enstavs laminat fra 2021 på

gulv med gulvvarme. Fra stuen er det utgang til en stor, sydvendt terrasse hvor både sol og utsikt virkelig kommer til sin rett.

Bad/wc

Badet i hytta ble modernisert i 2021, og fremstår som moderne og delikat. Her er det grå våtromsplater i betong-look på veggene, downlights i himlingen og grå fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har hvite fronter og består av en heldekkende servant på en skuffeseksjon og et dobbelt speilskap med belysning. Videre har badet et vegghengt toalett, mekanisk avtrekk og et dusjkabinett.

Soverom og garderobe

Det er tre pene soverom i hytta – alle med nyere sprossevinduer som sørger for fint, naturlig lysinnslipp og gode luftemuligheter. Hovedsoverommet er av god størrelse, og har mørkegrå vegger og pen laminat på gulv med gulvvarme. Alle soverommene har plass til dobbeltseng, og det er garderobeløsning på hvert av soverommene og i gangen.

Hovedsoverommet er betegnet som lagring/brensel på byggetegninger, og det er ikke søkt bruksendring for rommet.

Hytta har for øvrig lagringsplass i en frittliggende utebod/lekestue.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Ventilasjon: Boligen har ventilasjon med naturlig tilluft via spalter i vinduer eller ventiler i yttervegger, og mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskapet er plassert i gang og inneholder automatsikringer. Anlegget har både åpent og skjult føringsveier. Hovedbryter er på 40 A. Det finnes samsvarserklæring.
- Branntekniske forhold: Boligen har røykvarslere og pulver slukkeapparat.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2021:

- Utbedringer innvendig som bla, gulvoverflater med varme, bad, kjøkken, utskifting av de fleste vinduer, ytterdører, elektrisk anlegg, opplegg for vann og avløp.

2010:

- Tre vinduer i stuen er fra 2010.

TV/Internett/Bredbånd

Det er ikke fiber eller bredbånd i boligen.

Parkering

Det er parkering på en stor, gruslagt gårdsplass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

6552282

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Hytta er elektrisk oppvarmet med gulvvarme i alle rom. Dette suppleres med vedfyring i en peisovn i stuen.

Info strømforbruk

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

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 4 898 pr 2025

Info kommunale avgifter

Beløpet for kommunale avgifter er en prognose for inneværende år, mottatt fra kommunen. De kommunale avgiftene omfatter hytterrenovasjon, feie/tilsynsgebyr, kontrollgebyr spredt avløp og tømning av minirensanlegg. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 630 pr 2024

Info formuesverdi

Fritidsboligen er ikke registrert hos Skatteetaten og det foreligger ingen formuesverdi.

Andre utgifter

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

abonnement til tv og internett. Det betales serviceavgift til Klaro for minirensanlegg med to terminer pr. år a kr. 1.750,-. I tillegg med på det påregnes utgifter til drift og vedlikehold av privat vannforsyning og privat vei.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 146, bruksnummer 4 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/146/4:

03.08.1963 - Dokumentnr: 2725 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:146 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1468300 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:146 Bnr:4

01.01.2024 - Dokumentnr: 140121 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:146 Bnr:4

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende opplysninger er mottatt fra kommunen: Etter søk i tilgjengelige arkiver har vi ikke funnet at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen. Det forekommer ofte at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg. Det kan være ulike årsaker til dette, som det i ettertid er vanskelig å gi noe konkret svar på. Ved endringen av plan- og bygningsloven, pbl., 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Se pbl. § 21-10, femte ledd. Dette betyr med andre ord at det ikke vil være mulig å få ordnet med ferdigattest for slike bygninger i ettertid.

Det foreligger tegninger fra byggeåret og dagens planløsning avviker fra denne. Det er fjernet vegger og rom er flyttet på. Et lager er tatt i bruk som soverom og det foreligger ikke bruksendring for rommet. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat veg, privat vannforsyning fra Mjermen og privat avløpsordning. Brøyting og kostnader knyttet til veien påkostes eier av boligen. Det tilkommer også serviceavgift for minirensesanlegget, samt at det må påregnes kostnader til drift og vedlikehold av privat vannforsyning.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert og avsatt til LNF-formål for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse i kommuneplanen. Eiendommen ligger innenfor hensynssone for flom i kommuneplanen. Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-ogplaner/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

104 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

106 100 (Omkostninger totalt)

122 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

124 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 296 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 312 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 314 8000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 100 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 23.500,-, markedsplan kr 22.990,- og visninger kr 3.000,- pr stk. med representant fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10.545,-. Utleggene omfatter foto, kommunale opplysninger og urådighetserkæring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Øyvind Hoftvedt-Sægrov
Eiendomsmegler MNEF
oyvind.saegrov@aktiv.no
Tlf: 414 15 504

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

03.10.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport

RAMBOLL



Fritidsbolig



Søndre Digerneset 93, 1970 HEMNES



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 146, bnr. 4

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 26.09.2025

Rapportdato: 02.10.2025

Oppdragsnr.: 21410-1353

Referansenummer: FI8082

Foretak: Rambøll Norge AS

Takstingeniør: Daniel Østbye



RAMBOLL

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

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtomografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

Daniel Østbye

Uavhengig Takstingeniør

daniel.ostbye@ramboll.no

924 29 101

RAMBOLL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig ved innsjøen Mjermen i Aurskog-Høland kommune. Boligen ble opprinnelig oppført i 1960, den er senere påbygget trolig i to omganger uten at det finnes eksakt årstall for når dette ble utført.

Det har blitt utført store oppgraderinger innvendig i mellom 2020 og d.d. med bla. nytt bad og kjøkken, innlagt vann og avløp, nytt elektrisk anlegg, etterisolert ett tilbygg, nye gulvoverflater med varme, skiftet de fleste vinduer og nye utvendige dører.

Utvendig er det ny terrasse og ny utvendig kledning på tilbygg ved entré.

For fullstendig oversikt over alle bygningsdelene må rapporten leses i sin helhet.

Fritidsbolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er utvendig tekket med metallplater. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra en utvendig luke.

Taksperrene er plassbygget og laget av treverk, og gir strukturell styrke til taket. Undertaket er av trepanel. Isolasjonen i etasjeskillet er på ca 10 cm og består for det meste av glassvatt.

Ventilasjon håndteres gjennom ventiler gavlen.

Takrenner og nedløp er av metall. Beslag og stigeletrinn til pipe er også av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Yttervegger for tilbygg ved entré er etterisolert og har fått ny utvendig kledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Tre vinduer i stuen er fra 2010, resterende vinduer ble byttet i 2021 i følge selger.

Inngangsdør og terrassedør er av treverk med glassfelt.

Utgang fra stuen til en 180 graders terrasse mot øst, syd og vest på omtrent 57 kvadratmeter. Terrassen er belagt med spaltegulv og har et spilerekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 95 centimeter. Terrassen ble ferdigstill i 2025.

Utvendig trapp fra terrasse til hage er laget av treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater av: Laminat og fliser, det er gulvvarme i alle rom.

Veggoverflater av: Malt trepanel og malte profilerte plater.

Himlingsoverflater av: Malt trepanel og mdf-panel. Det er downlights i entré og hovedsoverom.

Innvendige dører er fra ulike årstall og har ulik utforming. De fleste dørene har malte og profilert utførelse.

Det er en provisorisk trapp fra entré til gang.

Etasjeskille av: Trebjelkelag.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue 1. et. 13 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue 1. et. 232 cm.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme og vedfyring.

Boligen har mursteinspipe, og vedovn i spisestue/kjøkken.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har flislagt gulv med varme, våtromsplater på vegger og en himling med malt mdf-panel og downlights.

Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Ett vegghengt speilskap med lys, og ett integrert skap er også en del av interiøret.

Dusjkabinettet er plassert i hjørne, det har vegger og dør av glass.

Toalettet er vegghengt med en innebygget susterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design.

Avtreksventilen for ventilasjon er plassert på vegg.

Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har en åpen løsning mot spisestuen med spiseplass og vedovn. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med oppvaskbeslag og ett-greps kran for enkel betjening.

Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap i høyskap, komfyr og oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp. Ventilatoren i overskapet bidrar til god ventilasjon under matlaging. Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert komfyrvakt for skadebegrensning og sikker bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjonssystemet i boligen bruker en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk. Tilluften strømmer inn i boligen gjennom spalter i vinduene eller ventiler i ytterveggene. Dette gir en naturlig forsyning av frisk luft.

Samtidig benyttes mekanisk avtrekk fra badet og kjøkkenet. Dette betyr at avtrekksluften fra disse områdene blir aktivt trukket ut ved hjelp av mekaniske vifter. Den mekaniske avtrekksprosessen bidrar til å effektivt fjerne fuktighet og lukt fra bad og kjøkken, og sørger for et bedre innklima.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Sikringskapet er plassert i gang og inneholder automatbrytere.

Føringsveiene for det elektriske anlegget er både åpent og skjult. Hovedbryter på 40 A.

Boligen har røykvarsler og pulver slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er synlig byggegrunn av fjell.

Beskrivelse av eiendommen

Hovedbygget er oppført på grunnmur av lettklinkerblokker. Tilbygg ved entrè er oppført på murte pilarer og stripefundamenter. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2021. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2021. Det er privat vannforsyning fra Mjermen. Septiktanken er av glassfiber og er fra 2021.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	76 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	76 m ²
Totalpris	4 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

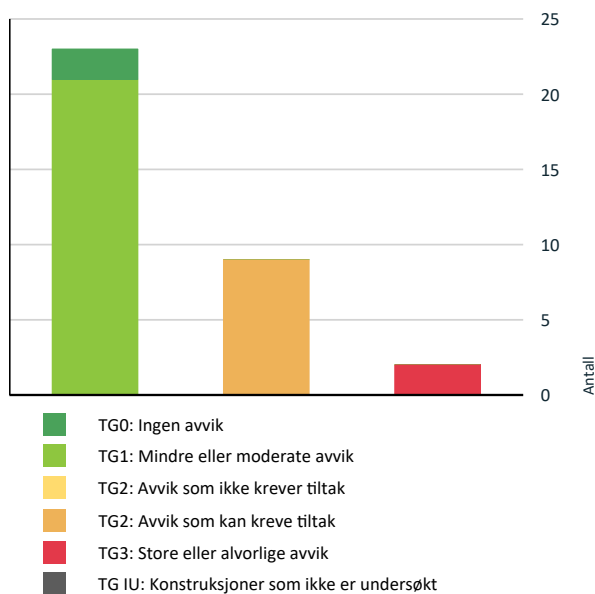
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er gjort noen endringer med rominndelingen.

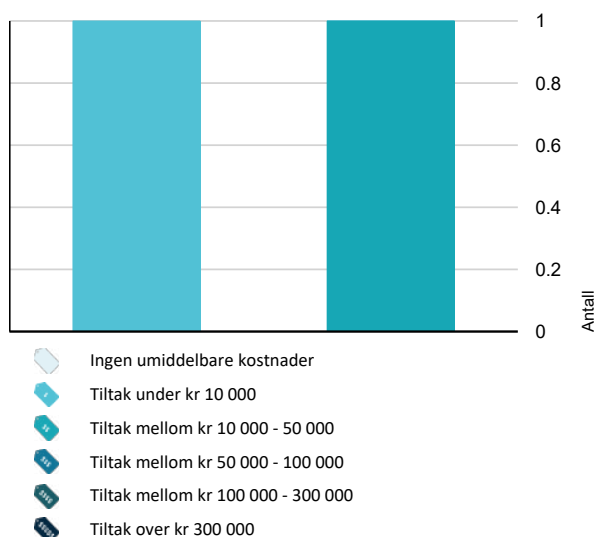
Lagring/brenselrom er i dag soverom, det er fjernet en vegg i nåværende bad, vaskerom er fjernet og er i dag kjøkken, vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utendig > Snøfangere

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utendig > Utvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk.

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utendig > Veggkonstruksjon

Det er avvik:

Musesikring under ytterkledning mangler.
Det er registrert ekskrementer av mus på loft.

[Gå til side](#)



Utendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er avvik:

Plast/fuktsperre er mangelfull.
Isolasjonsevnene anses som svak sett opp mot dagens standard.
Noe muggvekst er observert i undertaket.
Ventilasjonen fra gesimser er begrenset.

[Gå til side](#)



Utendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

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

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Våtromsplatene er ikke montert iht.
monteringsanvisning, det mangler silkon mellom
bunnlist og plateender.

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

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

Mangelfullt fall på gulv i området rundt sluk.
Mangelfull vedheft (bom) i enkelte fliser i område
rundt dør. Fliser med manglefull vedheft kan sprekke
ved harde støt.

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

Det er avvik:

Ikke påvist forsvarlig og tilfredsstillende tettedetaljer
ved rørgjennomføring i gulv under servantskap,
følgeskader kan oppstå ved en eventuell lekkasje.

Det nevnes et at det er vanskelig å se utførelse av
membran/mansjett da flislimet er ført helt eller delvis
over
klemringen. Dette betyr ikke at det nødvendigvis er
feil med
tettesjiktet, men klemring skal være synlig og
tettesjiktet utført slik at
mansjett/membran er synlig.

! Kjøkken > Etasje > Spisestue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vanstoppersystem er ikke installert.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger fra selger.

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Omfattende utbedringer innvendig som bla, nye gulvoverflater med varme, nytt bad, nytt kjøkken, utskifting av de fleste vinduer, nye ytterdører, nytt elektrisk anlegg, nytt opplegg for vann og avløp. Det ble også installert mini-renseanlegg for avløp på eiendommen i 2021.
------	---------------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Det er noen nedtråkkede partier, men funksjonen er ikke svekket som følge av dette.

Snøfangere

Det er ikke montert snøfangere på taket.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av metall. Beslag og stigetrinn til pipe er også av metall.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Yttervegger i entrè er etterisolert og har fått ny utvendig kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Musesikring under ytterkledning mangler.
Det er registrert ekskrementer av mus på loft.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må etableres musesikring under utvendig kledning for å lukke avviket.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er utvendig tekket med metallplater. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra en utvendig luke

Taksperrene er plassbygget og laget av treverk, og gir strukturell styrke til taket. Undertaket er av trepanel. Isolasjonen i etasjeskillet er på ca 10 cm og består for det meste av glassvatt.

Ventilasjon håndteres gjennom ventiler gavlen.

Takkonstruksjonen for tilbyggene er lukket uten mulighet for annen kontroll enn fra underliggende himling. Ingen synlige skader ble observert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Plast/fuktsperre er mangelfull.

Isolasjonsevnen anses som svak sett opp mot dagens standard.

Noe muggvekst er observert i undertaket.

Ventilasjonen fra gesimser er begrenset.

Hvis ikke boligen skal benyttes i årstider med minusgrader anses overnevnte avvik som mindre alvorlige.

Hvis boligen skal benyttes hele året anbefales det å gjøre tiltak med fuktsperre og isolasjonsevnen. Kondensrelaterte skader kan oppstå.

Det anbefales bedre ventilasjon fra gesimser.



Oversikt loft.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Tre vinduer i stuen er fra 2010, resterende vinduer ble byttet i 2021 i følge selger.

TG 1 Dører

Inngangsdør og terrassedør er av treverk med glassfelt.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til en 180 graders terrasse mot øst, syd og vest på omtrent 57 kvadratmeter. Terrassen er belagt med spaltegulv og har et spilerekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 95 centimeter. Terrassen ble ferdigstill i 2025.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp fra terrasse til hage er laget av treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater av: Laminat og fliser, det er gulvvarme i alle rom.

Veggoverflater av: Malt trepanel og malte profilerte plater.

Himlingsoverflater av: Malt trepanel og mdf-panel. Det er downlights i entrè og hovedsoverom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av: Trebjelkelag.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue 1. et. 13 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue 1. et. 232 cm.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, og vedovn i spisestue/kjøkken.

TG 1 Kryp Kjeller

Det er krypkjeller under hele bygningsmassen. Konstruksjonen er kjent for fuktproblematikk

Tilstandsrapport



Fuktmåling i bjelkelag under tilbygg soverom.



Fuktmåling i bjelkelag i teknisk rom.



Fuktmåling i bjelkelag under hoveddel.

TG 2 Innvendige trapper

Det er en provisorisk trapp fra entrè til gang.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er fra ulike årstall og har ulik utforming. De fleste dørene har malte og profilert utførelse.

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme og vedfyring.

VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Generell

Badet har flislagt gulv med varme, våtromsplater på vegger og en himling med malt mdf-panel og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Ett vegghengt speilskap med lys, og ett integrert skap er også en del av interiøret. Dusjkabinettet er plassert i hjørne, det har vegger og dør av glass. Toalettet er vegghengt med en innebygget susterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg. Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtromsplatene er ikke montert iht. monteringsanvisning, det mangler silkon mellom bunnlist og plateender.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må fuges med egnet tettemasse mellom bunnlist og plateende for å lukke avviket.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

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

Mangelfullt fall på gulv i området rundt sluk.

Mangelfull vedheft (bom) i enkelte fliser i område rundt dør. Fliser med mangelfull vedheft kan sprekke ved harde støt.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det anbefales fremtidig bruk av dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke påvist forsvarlig og tilfredsstillende tettedetaljer ved rørgjennomføring i gulv under servantskap, følgeskader kan oppstå ved en eventuell lekkasje.

Det nevnes et at det er vanskelig å se utførelse av membran/mansjett da flislimet er ført helt eller delvis over klemringen. Dette betyr ikke at det nødvendigvis er feil med tettesjiktet, men klemring skal være synlig og tettesjiktet utført slik at mansjett/membran er synlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom på bruk av fritt vann, for å lukke avviket må det etableres egnet mansjett rundt rørgjennomføringene i gulvet, mansjettens høyde må være minimum 2.5 cm høyere en gulvnivået rundt sluk for å tilfredstille dagens krav.

Det anbefales å undersøke sammenføyningen mellom sluk og gulvmembran, eventuelt innhente dokumentasjon på løsningen.

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.



Rørgjennomføring i gulv

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra entre mot dusjsone, 54 % ved 17 grader.

Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var under målbare verdier.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet er tilfredsstillende.



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom entre og dusjsone.



Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon mellom entre og dusjsone.

KJØKKEN

ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har en åpen løsning mot spisestuen med spiseplass og vedovn. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med oppvaskbeslag og ett-greps kran for enkel betjening.

Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap i høyskap, komfyr og oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp. Ventilatoren i overskapet bidrar til god ventilasjon under matlaging.

Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert komfyrvakt for skadebegrensning og sikker bruk.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vanstoppersystem er ikke installert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må installeres automatisk vanstoppersystem for å lukke avviket. Krav iht. Tek-17

ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

1 TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonssystemet i boligen bruker en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk. Tilluften strømmes inn i boligen gjennom spalter i vinduene eller ventiler i ytterveggene. Dette gir en naturlig forsyning av frisk luft.

Samtidig benyttes mekanisk avtrekk fra badet og kjøkkenet. Dette betyr at avtrekksluften fra disse områdene blir aktivt trukket ut ved hjelp av mekaniske vifter. Den mekaniske avtrekksprosessen bidrar til å effektivt fjerne fuktighet og lukt fra bad og kjøkken, og sørger for et bedre inneklima.

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i gang og inneholder automatbrytere. Føringsveiene for det elektriske anlegget er både åpent og skjult. Hovedbryter på 40 A.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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



TO 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har røykvarslere og pulver slukkeapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er synlig byggegrunn av fjell.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Hovedbygget er oppført på grunnmur av lettklinkerblokker. Tilbygg ved entré er oppført på murte pilarer og stripefundamenter..

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2021. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2021. Det er privat vannforsyning fra Mjermen.

TG 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber og er fra 2021.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

76 m²/76 m²

Fritidsbolig: Entré, 3 Soverom, Bad, Gang, Stue/kjøkken, Stue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 000 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 000 000

Konklusjon markedsverdi

4 000 000

Markedsvurdering

4 000 000

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kalvenesveien 145 ,1954 SETSKOG 72 m² 1969 1 sov	24-08-2025	2 400 000	3 300 000		3 300 000	45 833
2 Sagåsen 48 ,1970 HEMNES 61 m² 2011 1 sov	09-09-2024	2 850 000	2 500 000		2 500 000	40 984
3 Vortunglia 16 ,1950 RØMSKOG 67 m² 2019 0 sov	14-07-2025	2 700 000	2 650 000		2 650 000	39 552
4 Vortunglia 4 ,1950 RØMSKOG 72 m² 2017 2 sov	27-10-2024	2 700 000	2 575 000		2 575 000	35 764
5 Vortunglia 37 ,1950 RØMSKOG 86 m² 2019 2 sov	07-07-2024	2 850 000	2 850 000		2 850 000	33 140
6 Eikestadveien 208 ,1950 RØMSKOG 78 m² 2016 1 sov	24-08-2025	2 850 000	2 700 000		2 700 000	32 530
7 Vortunglia 31 ,1950 RØMSKOG 83 m² 2019 1 sov	17-07-2024	2 800 000	2 650 000		2 650 000	31 928
8 Ulvemyrveien 5 ,1950 RØMSKOG 103 m² 2018 1 sov	18-09-2025	2 990 000	2 990 000		2 990 000	29 029

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

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 670 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 000 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 000 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 400 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 600 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	2 000 000
----------------------------	------------	------------------

Kommentar

Tomten ligger meget attraktivt til i strandsonen.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

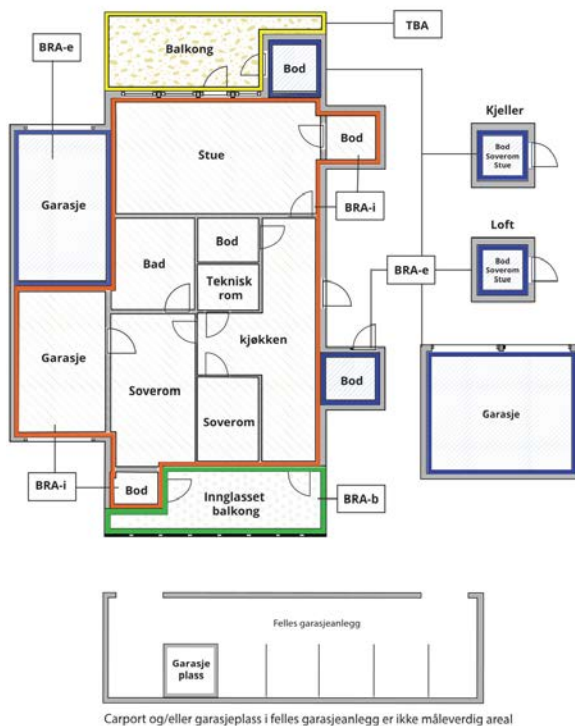
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	76			76	57
SUM	76				57
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom, bad, gang, spisestue/kjøkken, stue, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort noen endringer med rominndelingen. Lagring/brenselrom er i dag soverom, det er fjernet en vegg i nåværende bad, vaskerom er fjernet og er i dag kjøkken, vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.

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:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	76	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.9.2025	Daniel Østbye	Takstingeniør
	Beate Bevan	Kunde
	Roger Stenby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	146	4		0	696.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Søndre Digerneset 93							
Hjemmelshaver ,							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca 13 km nord/øst for tettstedet Hemnes i Aurskog-Høland kommune, Akershus fylke.

Adkomstvei

Private internveier.

Tilknytning vann

Eiendommen har vann fra Mjermen.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Tomten er for det meste opparbeidet, det er naturtomt ned mot vannet.

Siste hjemmelsovergang

År

2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger			Fremvist		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringen er ikke utfylt før rapporten ble utarbeidet.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

•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 slitasjegrade: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.

Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringstidspunktet. Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringstidspunktet.

Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selv om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgradering som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107250173	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Roger Stenby	Beate Bevan
Gateadresse	
Søndre Digerneset 93	
Poststed	Postnr
HEMNES	1970
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	6552282

Document reference: 1107250173

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nytt bad bygget i 2021 av Kragtorp VVS AS, tømrer Jan Robert Kolstad, Piotr Ozog og noe egeninnsats av eier Roger Stenby
Arbeid utført av	Kragtorp VVS AS / Tømrer Jan Robert Kolstad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Nytt bad 2021
-------------	---------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ingen feil, bare tilsyn og tømning
Arbeid utført av	AHK Kommune og Klaro Renseanlegg

Filer

[faktura-1918279.pdf](#)

[34408523.pdf](#)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det finnes mauer på eiendommen og det kan forekomme at den kommer inn i gangen på sensommeren. Mus under hytta og oppe på loft, men ikke hatt mus inne i hytta etter at den ble renovert.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Har hatt alt arbeid på el - anlegg, alt nytt 2021
Arbeid utført av	Hemnes El-Installasjon AS

Filer

[Samsvarserklæring - Ordre 5819.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- | | |
|------------------|---|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Terrasse, Jan Robert Kolstad og eier Roger Stenby |
| Arbeid utført av | Tømmer Jan Robert Kolstad |
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1107250173

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1107250173

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roger Stenby	e8daa7ec31d4e499564b 0d35a7e1a3e4f59468f8	26.09.2025 12:26:44 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Beate Bevan	54e58da1214230696e02f 61177731d184906a361	26.09.2025 12:26:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1107250173

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



SITUASJONSKART



Eiendom:	Gnr: 146	Bnr: 4	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Søndre Digerneset 93, 1970 HEMNES			
Hj.haver/Fester:				

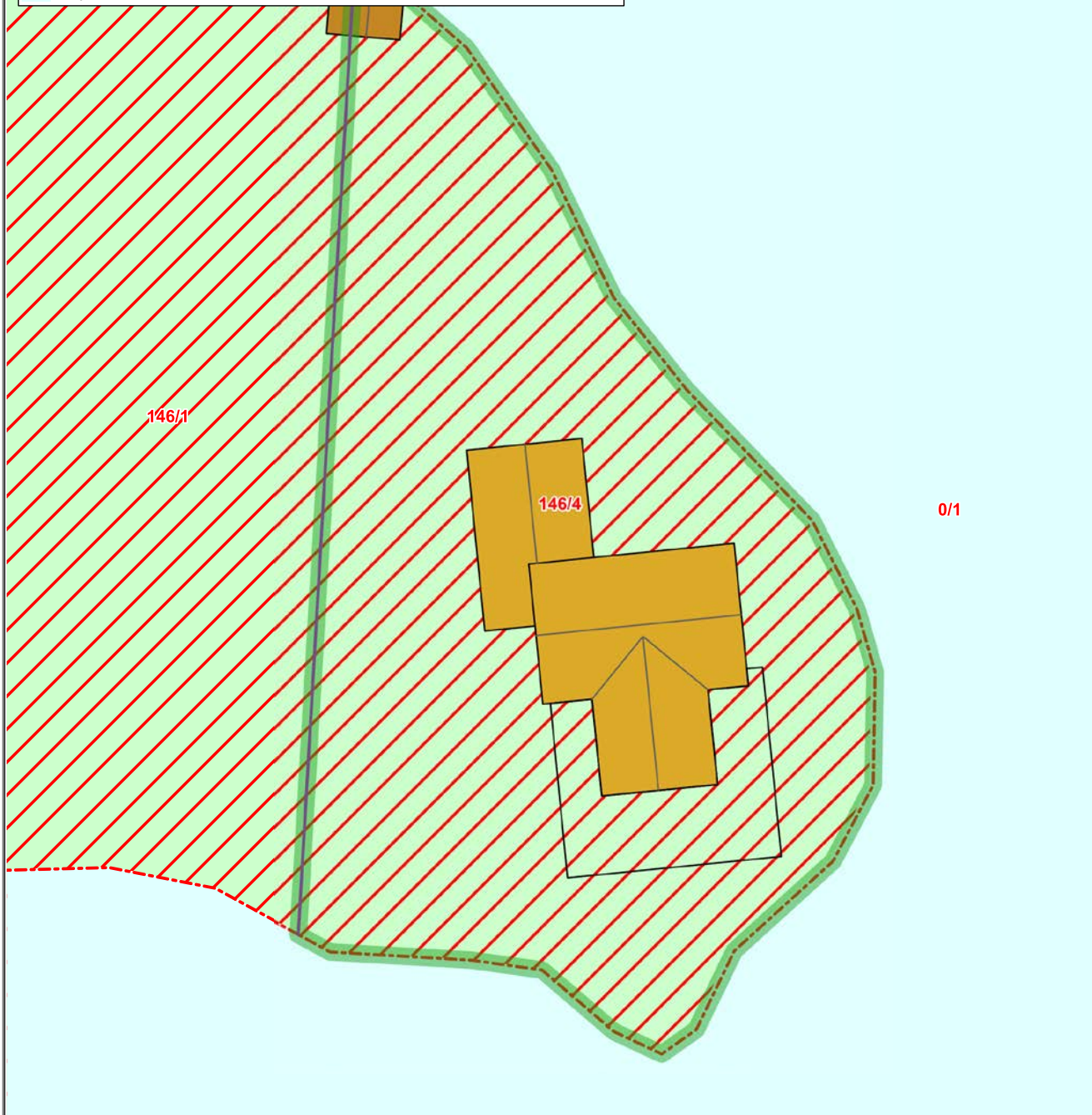
**AURSKOG-
HØLAND
KOMMUNE**

Dato: 23/9-2025 Sign:

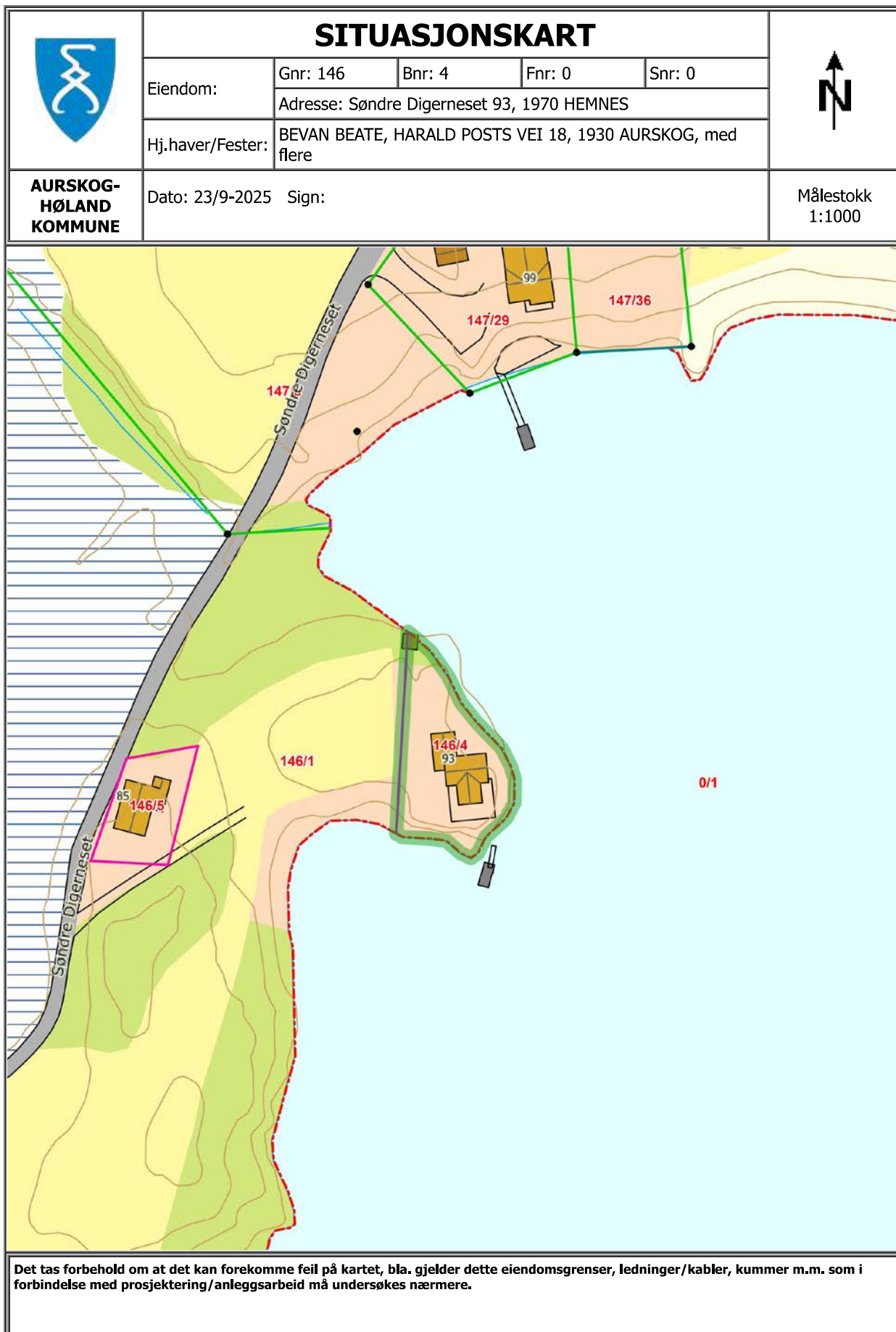
Målestokk 1:250

Tegnforklaring

	LNFR for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, mv - Nåværende		Flomfare
	Innsjø		



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.





Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK

La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no

Nabolagsprofil

Søndre Digerneset 93

Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 17 min 🚗
🚋 Skogheim Linje 479, 485	8 min 🚗 9.4 km
🚋 Åserudkrysset Linje 470, 478	8 min 🚗 9.7 km

Avstand til byer

Mysen	43 min 🚗
Askim	45 min 🚗
Lillestrøm	56 min 🚗
Ski	1 t 7 min 🚗
Oslo	1 t 18 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Bråte Skole, Hemnes	14 min 🚗
🚗 Hemnes Sykehjem	15 min 🚗

Vintersport

Alpin

- Bjørkelangen skisenter
- Kjøretid: 27 min
- Skitrek i anlegget: 1



Sport

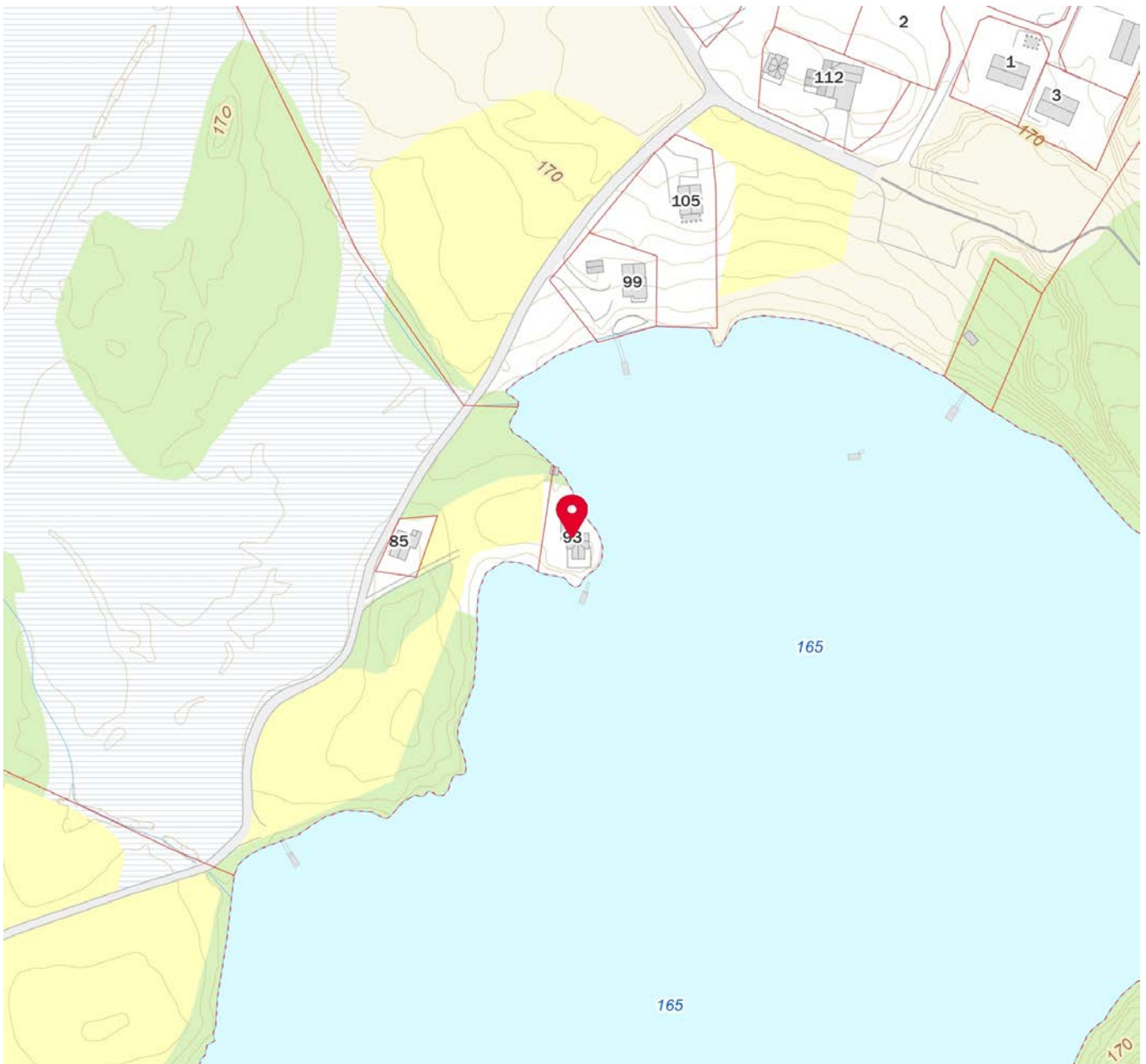
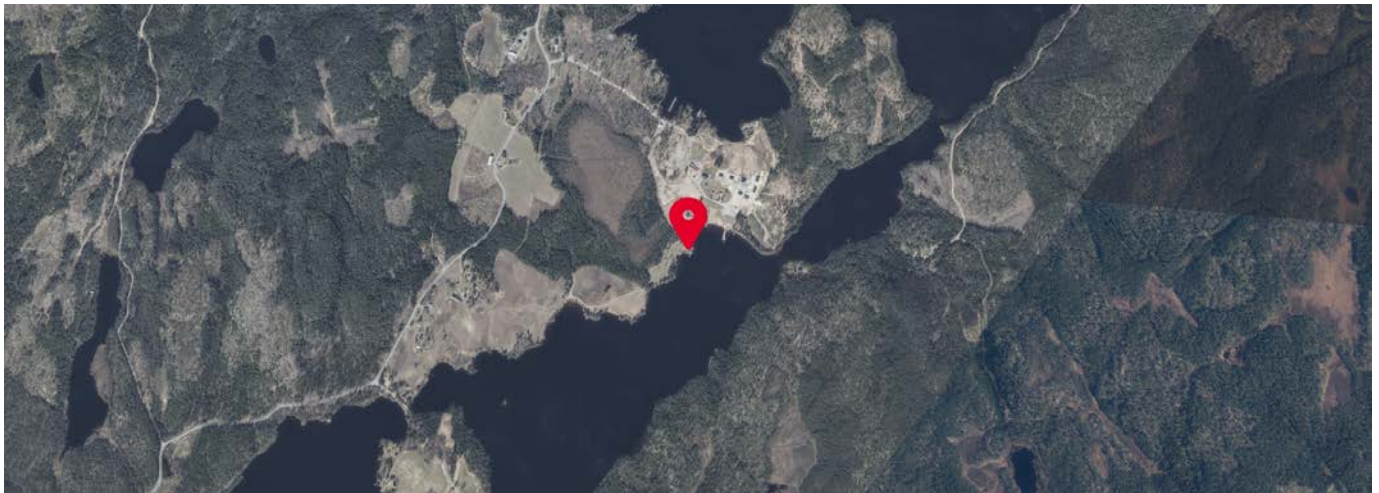
⚽ Setskog idrettsanlegg Ballspill, fotball	13 min 🚗 13.2 km
⚽ SøndreHøland idrettsanlegg Fotball	14 min 🚗 14.8 km
🏊 MOVA Bjørkelangen Serviceveien	25 min 🚗
🏊 MOVA Bjørkelangen	25 min 🚗

Dagligvare

Joker Setskog PostNord, søndagsåpent	12 min 🚗 13.2 km
Coop Prix Hemnes Post i butikk, PostNord	15 min 🚗 15.4 km

Varer/Tjenester

📦 Løken senter	22 min 🚗
📦 AMFI Bjørkelangen Torg	24 min 🚗
🏪 Løken apotek	22 min 🚗
🏪 Apotek 1 Bjørkelangen	24 min 🚗
🍷 Bjørkelangen Vinmonopol	25 min 🚗





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Søndre Digerneset 93
1970 HEMNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre