

**aktiv.**



Nordre Digerneset 4, 1970 HEMNES

**Flott eiendom med stor tomt i naturskjønne omgivelser. Nydelig utsikt mot Mjermen. Båtplass, garasje, grillhytte.**



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 4 750 000,-  
**Omkostn.:** Kr 120 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 870 140,-  
**Selger:** Karina Tømmerhol  
Grøndahl  
Ole Mathias Aaserud  
Fjeldskogen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2012  
**BRA-i/BRA Total** 182/246 kvm  
**Tomtstr.:** 1987.9 kvm  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 147, bnr. 47  
**Oppdragsnr.:** 1107260086

# Ditt nye hjem!

Nordre Digerneset 4 er en nydelig eiendom i naturskjønne omgivelser. Her bor du høyt og fritt, og med gode solforhold.

Området kan by på idylliske turmuligheter, og det er bare 200 meter ned til Mjermen - med brygge og tinglyst båtplass.

Tomten på ca 2 mål har fin variasjon med plenområder og naturlig fjell i dagen.

Den flotte familieboligen ble bygget i 2012 og byr på en god planløsning over to plan. Her får du en stor stue med gode vindusflater, flott kjøkken med integrerte hvitevarer og hyggelig stue i andre etasje. Videre er det pent bad, separat wc og vaskerom. Boligen har tre romslige soverom i andre etasje, og det er gode lagringsmuligheter i innebod og i garasjen.

Dobbelgarasjen har elbillader og motoriserte porter, og en tilliggende hundegård. Hundegården kan overtas av kjøper mot et avtalt vederlag.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Plantegning 1. etasje .....	7
Plantegning 2. etasje .....	18
Om eiendommen .....	29
Tilstandsrapport .....	49
Egenerklæring .....	73
Ferdigattest .....	78
Situasjonskart .....	79
Plankart .....	80
Energiattest .....	81
Nabolagsprofil .....	87
Budskjema .....	98



Aktiv Eiendomsmegling v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Nordre Digerneset 4!  
Foto: Svein Michaelsen



Eiendommen har solrike uteplasser på begge sider av boligen.



Her er det idylliske turmuligheter rett utenfor døra, og det er bare 200 meter ned til Mjermen - med brygge og tinglyst båt plass.



Det er ca 15 km til Hemnes med butikker, servicetilbud, skole og barnehager.

Boligen har adkomst via overbygd inngangsparti, og i tilknytning til dette er det separat inngang til vaskerommet.



# Nordre Digerneset 4

## 1. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og avvik kan forekomme.  
Dersom det er angitt romareal er arealet avrundet.

Takstingeniør MNT Petter Larsen Havnen. [larsen@takstpartner.no](mailto:larsen@takstpartner.no)



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



Hallen har store, mørke fliser på gulv med varme, downlights i himling, tofløyet glassdør til stue og hvitmalt veggflater.



Hallen har et godt gulvareal og det er god plass til ulike garderobeløsninger.



Boligen har et romslig, flott og velutstyrt kjøkken med integrerte hvitevarer. Innredningen er takhøy og har profilerte fronter, vitrineskap, brede benkeplater av stein og halvannen kum av metall.



Hvitevarer består av induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. For øvrig er det ventilator over kokesone.



Utsikten fra kjøkkenvinduet er som et vakkert landskapsmaleri!



Frontene i innredningen er malt i en smakfull grønnfarge i 2021, i downlights er det himling og på gulvet mørke fliser.



Eneboligen har en stor og tiltalende stue i første etasje. Utenfor kjøkkenet passer det fint å innrede med en spisestue, og den brede åpningen mellom rommene gir god kontakt mellom sonene.

Rommet har gode vindusflater i tre retninger, som sammen med hvitmaltte veggflater gjør det lyst og fint.





De tofløede glassdørene mellom hallen og stuen, og ut til terrassen fra stuen, tilfører en lys og lett atmosfære til etasjen.



Peisovnen kledd i kleberstein gir god varme til hele etasjen.



De sprossede vinduene er innbydende å se på, og blir nesten som vakre bilder med alt det grønne utenfor.



Det ble lagt nytt laminatgulv i hele stuen i 2024.



Gjestetoiletet ligger ved siden av vaskerommet, innerst i gangen i 1. etasje.

Vaskerommet har egen inngang ved inngangspartiet, noe som er praktisk for barnefamilier og for deg som har dyr.

Rommet har mørke fliser på gulv med varme, hovedsakelig hvitmalt panel på veggene og hvite fliser ellers.



## Nordre Digerneset 4 2. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og avvik kan forekomme.  
Dersom det er angitt romareal er arealet avrundet.

Takstingeniør MNT Petter Larsen Havnen. [larsen@takstpartner.no](mailto:larsen@takstpartner.no)



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



Trappeløpet til 2. etasje er lagt til hallen.



Boligen har en god og familievennlig planløsning med kjøkken, stue, gjestetoalett og vaskerom i 1. etasje. Soverommene og familiebadet ligger samlet i 2. etasje.



Stuen har også god plass til møblement, slik at det gjerne kan være både sofaløsning og hjemmekontor her.



Rommet har tofløyet balkongdør til solrik balkong, parkett på gulv og hvitmalte vegger.



Soverommene har fine sprossevinduer, malte veggflater og parkett på gulv.



Det er god plass til senger, oppbevaringsmøbler og leker på de tre rommene.



Det er sjarmerende skråtak i hele etasjen og rommene oppleves som delikate og innbydende.



Fra dette soverommet er det dør inn til en praktisk lagringsbod.



Familiebadet har mørke fliser på gulv med varme, og på veggene er det hvite fliser.



Badet er utstyrt med badekar, dusjkabinett, veggmontert toalett og balansert ventilasjon.



Eiendommen har en stor og pen tomt på nesten 2 mål, som sammen med flere uteplasser kan by på gode solforhold.



Tomten har en kombinasjon av plenområder og fjell i dagen som gir fin variasjon i terrenget.



Fra stuen i første etasje er det utgang til en stor terrasse mot vest som har god plass til hagemøbler.



Fra loftstuen er det utgang til balkongen over, som er godt skjermet av tak.

Terrassen har glass i rekkverk mot nord, og er delvis overbygd av den overliggende balkongen.





Ved inngangspartiet er det en romslig markterrasse som er tilpasset terrenget.



Fra markterrassen ved inngangspartiet er det flott utsikt mot Mjermen.



Til eiendommen hører det også en grillhytte som er et hyggelig samlingspunkt for familie og venner.



Her sitter du lunt og godt i alle årstider!



Det er gode parkeringsmuligheter på den grusede gårdsplassen og i den doble garasjen.



Dobbelgarasjen er fra 2015 med elbillader og motoriserte porter. Inntil den ene kortenden har selger etablert en delvis overbygget hundegård. Hundegården kan medfølge i salget mot et avtalt vederlag.

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 182 kvm

BRA - e: 64 kvm

BRA totalt: 246 kvm

TBA: 114 kvm

### **Enebolig**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 94 kvm Entré/hall/trapperom, toalettrom, vaskerom, kjøkken og stue

2. etasje

BRA-i: 88 kvm Trapperom, stue, bad/wc, bod og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

107 kvm Terrasse- og balkongareal

2. etasje

7 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Garasje**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 64 kvm Garasje. Bod/hundehus

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Enebolig

2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet.

Garasje

Kaldloft/kryploft har adkomst via fast loftstrapp i garasje og loft har ikke måleverdig areal.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1987.9 kvm

I matrikkelrapport mottatt fra kommunen er det anført at føring i matrikkelen kan bli omgjort som følge av klage. Klagen gjelder delingstillatelsen. Oppgitt areal (beregnet) er 1.987,9 kvm. Dato 22.09.2011 og referanse 11/2018. Kontakt megler for ytterligere opplysninger.

### **Tomtebeskrivelse**

Eiendommen har en stor og pen tomt på nesten 2 mål, som sammen med flere uteplasser kan by på gode solforhold. Det er også nydelig utsikt til Mjermen hvor det medfølger båt plass. På tomten er det et romslig plenareal med fjell i dagen naturlig integrert, og i forkant av huset og garasjen er det gruset gårdsplass. Eiendommen har også en flott grillhytte som er et hyggelig samlingspunkt for familie og venner.

Fra stuen i første etasje er det utgang til en stor terrasse mot vest, som har god plass til hagemøbler i solrike omgivelser. Terrassen har glass i rekkverk mot nord, og er delvis overbygd av overliggende balkong. Fra loftstuen er det utgang til balkongen over, som er godt skjermet av tak. Ved inngangspartiet er det en romslig markterrasse, og her er det utsikt til Mjermen.

Det ligger tinglyst rett til bruk av båt plass på anvist sted og avtalen er gyldig frem til 01.05.2031. Det er kun tillatt med 1 båt på båt plassen og det er ikke tillatt å anlegge brygge. Grillhytta er halvveis plassert utenfor tomtegrensen.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et landlig område ved Digerneset, cirka 15 kilometer utenfor Hemnes sentrum. Det er kort avstand til innsjøen Mjermen, som tilbyr gode muligheter for bading og fiske. I nærområdet ligger Mjermen Hyttepark. Hyttefeltet har bryggeanlegg og badestrand.

Hemnes sentrum har et godt utvalg av fasiliteter, inkludert Bråte skole med undervisning opp til 10. trinn, flere barnehager, dagligvarebutikker, byggevarehandel, post i butikk, frisør og gatekjøkken. Ved skolen finnes et idrettsanlegg med kunstgressbane og en flerbrukshall som inkluderer kafé, treningsstudio og spinningssal.

Det er cirka 25 kilometer til Bjørkelangen, kommunesenteret, som tilbyr et bredt utvalg av forretninger og servicetilbud.

Hemnes - der tradisjon og livskvalitet lever

Hemnes er et tettsted i Aurskog-Høland kommune i Akershus, med 737 innbyggere per 1. januar 2025. Tettstedet ligger nordøst for Øgderen (Hemnessjøen), omtrent 10 kilometer sør for Løken og 19 kilometer sør for kommunesenteret Bjørkelangen.

Lokalsamfunn og tjenester

Hemnes er et viktig lokalsenter i den søndre delen av kommunen. Stedet har 1-10 skole, barnehager, dagligvareforretning, post i butikk, Stuttreist og Himlaga Grillbar, lege- og tannlegekontor, bensinstasjon og flere lokale virksomheter som dekker daglige behov. Idyllisk beliggende ved Hemnessjøen ligger Villa Lier, en liten nisjebutikk med klær, sko og interiør. Hemnes og området rundt byr på et flott kulturlandskap med milevide skogsområder og store innsjøer.

Oppvekst og utdanning

På Hemnes finnes et godt oppvekstilbud med Bråtebakken Barnehage som er kommunal og Plommehagen Barnehage som er privat. I Bråtebakken Barnehage står trygghet, lek og læring i sentrum, i et miljø der barna får utforske, utvikle seg og være en del av et inkluderende fellesskap. Plommehagen Barnehages visjon er «Vi vil at barna i Plommehagen skal ha fine opplevelser, og et positivt fellesskap og lære det de trenger sammen med små og store venner». Bråte skole (1-10 skole med SFO-tilbud) er et sentralt samlingspunkt og gir et helhetlig skoleløp for barn og unge i området.

Idrett, fritid og fellesskap

Søndre Høland Idretts- og Ungdomslag (SHIUL) er en viktig del av lokalmiljøet og tilbyr et bredt idretts- og fritidstilbud. Klubben driver også Hemnes fritidsklubb, som er et inkluderende møtested for barn og unge med varierte aktiviteter og turer. Søndrehallen, som sto ferdig i 2015, er en moderne flerbrukshall og et sentralt samlingspunkt for idrett, trening og servicetilbud. Her finnes også Treningstoppen og helserelevante tjenester. I 2026 ferdigstilles en ny helårs tursti med ledlys og gruset dekke (skiløype på vinterstid og tursti i sommerhalvåret). Turstien tar utgangspunkt i Mokollen hvor store og små samles til aking og skilek, eller i gapahuken med kaffe på termos eller grillpølser til bålet.

Natur, kultur og opplevelser

Hemnes byr på flotte friluftsupplevelser med badeplasser i Hemnessjøen, Mjermen og ved Skulerudsjøen. Aurskog-Høland bygdetun er en viktig kulturarena med historiske bygninger, arrangementer og aktiviteter for hele familien. I tillegg er Basmo Festning på Ydersbotn verdt et besøk. Blant lokale opplevelser finner man Kollerud gård med gårdsopplevelser og lokalmat, samt Basnes Trail Rides som tilbyr turridding i naturskjønne omgivelser ved Mjermen. På halvøya Halsnes ligger Halsnes Friluftssenter som er et populært fritids- og badested som driftes av kommunen. Skjønneberg Villmarkslokaler leverer unike villmarkslokaler, komplett arrangementsservice og catering.

### Næringsliv og historie

Hemnes har et aktivt næringsliv og en engasjert næringsforening som jobber for vekst og utvikling i lokalsamfunnet. Stedet har også historisk betydning, blant annet ved at Christian Kollerud fra Hemnes deltok i grunnlovsarbeidet i 1814. Skulerud er et historisk knutepunkt ved Haldenkanalen, kjent for jernbanen "Tertitten" og fløting fra 1800-tallet. I dag kan du oppleve bl.a. museet "Isbingen" og den restaurerte tømmerkrana. Her er det gjestebrygge, servicehus, parkeringsplasser og alle fasiliteter du trenger for båt- og kanalopplevelser.

### Skoler

Bråte skole (1-10), 14,7 km

Kjelle videregående skole, 25,8 km

Bjørkelangen videregående skole, 26,4 km

### Barnehager

Bråtebakken barnehage, 14,4 km

Setskog oppvekstsenter, 12,3 km

Plommehagen barnehage, 12,1 km

### Daglivare

Coop Prix Hemnes, 15 km

Joker Setskog, 12,2 km

### Idrettsanlegg

Søndre Høland idrettsanlegg, 14,4 km

Setskog idrettsanlegg, 12,3 km

### Bebyggelsen

Nærområdet består av spredt bolig/fritidsboligbebyggelse, landbruk og skog. Det er et hyttefelt i nærområdet.

### Bygningssakkyndig

Petter Larsen Havnen

### Type rapport

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Eneboligen er oppført i 2012. Byggegrunnen består av fjell. Bygningen har en grunnmur konstruert av isolerte elementer. Dreneringen er fra 2011, men utførelse og tilstand er ikke kjent ettersom bygningen ikke har kjeller. Veggene består av en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med en fasade av liggende trebordkledning. Taket er en saltakskonstruksjon i tre med ett arkutbygg, tekket med betongtakstein. Undertaket er utført med asfaltbelagte trefiberplater. Boligen har et kaldloft/kryploft.

Takrenner, nedløp og beslag er laget av metall. Det er montert snøfangere på deler av taket. Etasjeskillet mot grunn i første etasje er et betongdekke, mens etasjeskillet i andre etasje er et trebjelkelag. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2011. Entredørene er i malt, formpresset utførelse med glassfelt. Terrassedøren og balkongdøren er 2-fløyet, i en malt trekonstruksjon med 2-lags glassfelt. Eiendommen har en terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering, med spaltegulv av tre. I tillegg finnes en takoverbygd balkong i trekonstruksjon, utstyrt med spaltegulv og rekkverk av tre.

Til eiendommen hører en frittstående garasje, fundamentert med betongdekke på mark. Veggene er oppført i trebindingsverk og kledd utvendig med liggende trebordkledning. Garasjen har en saltakskonstruksjon av tre, og yttertaket er tekket med betongtakstein.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er spor etter mus på loftet med muselort og mus har skadet deler av isolasjon på rør til luftingen av avløpsanlegget. Iht. eier er det gjort tiltak med musetetting i boligen og det er siden ikke oppdaget eller hørt mus loftet.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på deler av taket.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er knirk i laminatgulvet i stuen stedvis - årsak til dette er ukjent.

- Utvendig - Dører

Avvik: Entredøren til hovedentre subber i terskel.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Avvik: Det er stedvis gulvknirk/ulyd i gulvet som vurderes å skyldes for dårlig innfesting av undergulvet. Det er gliper mellom gulvet og gulvlist ved pipen.

- Våtrom - 1. etasje > Vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Våtrom - 1. etasje > Vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner. Vinduet er i våtsonen til dusjkabinettet. Det er panelplater i våtsonen til dusjen og panelplater er uegnet materiale i våtsonen. Det er svelleskade i utforing til entredøren pga. vannsøl.

- Våtrom - 2. etasje > Bad/wc - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vinduet er i våtsonen til dusjen og til badekaret.

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Lyset i ventilatoren virket ikke på befaringen og lysene er løse (har dårlig innfesting).

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Det mangler tettemuffer på varerør i kjøkkebenken.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

- Våtrom - 1. etasje > Vaskerom - Membran og tettesjikt - vegger

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Det mangler membran/tettesjikt på veggene i våtsonen til dusjen. Det er god funksjonalitet med dusjkabinett. Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Lovlighet

Enebolig

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

Nyere håndverkstjenester

Utført rørleggerarbeid på anlegget for vannforsyning av Kragtorp VVS (utskifting av trykktank og montering av vannfilter). Vannlekkasje fra kjøkkenet (utekran) som ble utbedret av Recover AS som forsikringssak.

Garasje

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er avvik på størrelse og plassering av porter og gangdør. Takoverbygg/skjul er ikke beskrevet på tegningen. For at bygningen skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om. Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2022. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp? Ja

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere? Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2023

Beskrivelse: Vedskjul

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? Ja

Firmanavn: Reecover, 2023

Beskrivelse: Vannlekkasje på utekran

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? Ja

Firmanavn: Kragtorp vvs, 2024

Beskrivelse: Bytte vannpumpe

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Firmanavn: Kragtorp vvs, 2024

Beskrivelse: Installert et vann filter system

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? Ja

Beskrivelse: Har du opplevd at dette har vært ustabil? Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2023

Beskrivelse: Lagt fliser på pipe

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende? Ja

Beskrivelse: Hytte utbygging

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja

Beskrivelse: Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

## **Innhold**

### Kort fortalt

- Romslig og flott enebolig fra 2012.
- Naturskjønne, landlige omgivelser.
- 200 meter til Mjermen, tinglyst båt plass.
- Dobbelgarasje som har elbillader.
- Stor og pen tomt på nesten 2 mål.
- Gode solforhold og nydelig utsikt.
- Store uteplasser og egen grillhytte.
- Lyse og tidsmessige farger inne.
- Flott kjøkken, integrerte hvitevarer.
- Stor stue med gode vindusflater.
- Også hyggelig stue i andre etasje.
- Pent bad, separat wc og vaskerom.
- Det er tre romslige, fine soverom.
- Lagring i innebod og i garasjen.
- Luftbåren gulvvarme i første etasje.
- Sikringssskap har automatsikringer.

### Planløsning

1. etasje: Entré/hall/trapperom, stue, kjøkken, wc og vaskerom.
2. etasje: Trapperom, stue, bad/wc, 3 soverom og bod.

### Entré/hall

Boligen har adkomst via overbygd inngangsparti, og i tilknytning til dette er det separat inngang til vaskerommet. Innvendig har eneboligen en romslig og hyggelig entré/hall som gir et godt førsteinntrykk. Rommet har blant annet store, mørke fliser på gulv med varme, downlights i himling, tofløyet glassdør til stue og hvitmalte veggflater.

### Kjøkken

Boligen har et romslig, flott og velutstyrt kjøkken med integrerte hvitevarer. Frontene er malt i en smakfull grønnfarge i 2021, i downlights er det himling og på gulvet mørke fliser. Over benken er det vindu som gir bra arbeidslys.

Innredningen er takhøy og har profilerte fronter, vitrineskap, brede benkeplater av stein og halvannen kum av metall. Hvitevarer består av induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. For øvrig er det ventilator over kokesone.

### Stue

Eneboligen har en stor og tiltalende stue i første etasje. Rommet har gode vindusflater i tre retninger, som sammen med hvitmalte veggflater gjør det lyst og fint. Det er også tofløyet glassdør til entré/hall. Videre har stuen en moderne peisovn kledd i kleberstein, nyere laminat på gulv med varme og utgang til solrik terrasse.

## Stue 2

I andre etasje er det også en lys og hyggelig stue, noe som gir ekstra spillerom til liten og stor. Rommet har tofløyet balkongdør til solrik balkong, parkett på gulv og hvitmalt vegger. Stuen har også god plass til møblement, slik at det gjerne kan være både sofaløsning og hjemmekontor her.

## Bad/wc/vaskerom

Boligen har et pent bad/wc i andre etasje, samt separat wc og vaskerom i første etasje. Badet er utstyrt med både badekar og dusjkabinett. Rommet har mørke fliser på gulv med varme, og på veggene er det hvite fliser. Innredning består av servant, hvit skuffeseksjon, høyskap og speil med lys. For øvrig har badet veggmontert toalett og balansert ventilasjon. Vaskerommet har egen inngang ved inngangspartiet, noe som er praktisk for barnefamilier. Rommet har mørke fliser på gulv med varme, hovedsakelig hvitmalt panel på veggene og hvite fliser ellers. Videre er det dusjkabinett, utslagsvask av metall, opplegg for vaskemaskin og balansert ventilasjon.

## Soverom og garderobe

Eneboligen har tre hyggelige soverom som alle ligger i andre etasje. Rommene har fine sprossevinduer, malte veggflater og parkett på gulv. Videre har boligen gode lagringsmuligheter med innebod i andre etasje, stor garasje og garasjeloft.

## Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Fliser, laminat og parkett. Det ble lagt nytt laminatgulv i stue i 2024.

Vegger: Panelplater, baderomsplater og fliser.

Himling: Himlingspanel/mdf.

Overflater er hovedsaklig fra byggeåret med normal bruksslitasje.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeåret.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast fra byggeåret.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.
- Varmesentral: Det er luftbåren gulvvarme i 1. etasje med varmesentral i gulvet.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 300 liter med produksjonsår 2011 og er plassert på vaskerommet.

Opplysninger iht. tilstandsrapport.

### **Innbo og løsøre**

Følgende medfølger ikke i salget:

- Hundegården
- Lampe i spisestue
- Skapet i gangen i 2.etg.

Hvis ønskelig kan hundegård overtas av kjøper mot et avtalt vederlag.

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**

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Det ble lagt nytt laminatgulv i stue i 2024 på grunn av vannlekkasje fra kjøkkenet (utekran i vegg på kjøkkenet).

2021:

- Innredningen er fra byggeåret og frontene ble malt i 2021.

2016:

- Garasjeporter ble montert i ca. 2016.

2015:

- Garasjen ble oppført i 2015.

Opplysninger iht. tilstandsrapport.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er installert nett i boligen. Kjøper må selv tegne ønsket abonnement.

### **Parkering**

Det er parkering i stor dobbelgarasje fra 2015 med elbillader og motoriserte porter, samt flere biloppstillingsplasser på gruset gårdsplass.

### **Radonmåling**

Det foreligger ingen opplysninger om boligen er bygget med radonsperre eller ei.

## **Diverse**

Følgende opplysninger er mottatt fra el-verket: Siste anleggskontroll ble utført i 2012 uten avvik. Følgende opplysninger er mottatt fra brann- og feiervesenet: Siste feiing ble utført i 2025. Siste tilsyns ble utført i 2025 med følgende avvik: Avstanden fra sotluke til brennbart materiale er for liten. Avstanden fra luke til brennbart materiale skal være minimum 300 mm. Det gis ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

## **Energi**

### **Oppvarming**

Boligen er elektrisk oppvarmet med luftbåren gulvvarme i første etasje, og har gulvvarme på bad i andre etasje. I tillegg er det peisovn i stue. I følge mottatte opplysninger fra brann- og feiervesenet er avstanden fra sotluke til brennbart materiale er for liten iht. gjeldende krav.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### **Energimerke**

C

### **Informasjon om energiklasse**

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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 750 000

### Omkostninger kjøper

4 750 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

118 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

120 140 (Omkostninger totalt)

137 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

139 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 870 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 887 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 889 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 8 329 for år 2026

### Informasjon om kommunale avgifter

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

## **Eiendomsskatt**

Kr 7 102 for år 2026

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 131 281 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 525 123 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgraden. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi. Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no). Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter og eiendomsskatt» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett, samt drift og vedlikehold av privat vann, vei og avløpsordning.

### **Informasjon om vannavgift**

Det er ikke installert vannmåler på eiendommen. Eiendommen har privat vannforsyning.

### **Tilbud om 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 147, bruksnummer 47 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:

3226/147/47:

23.09.2011 - Dokumentnr: 768228 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:147 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 1894572 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:147 Bnr:47

01.01.2024 - Dokumentnr: 141821 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:147 Bnr:47

28.10.2011 - Dokumentnr: 885453 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:147 Bnr:4

26.03.2021 - Dokumentnr: 366317 - Bestemmelse om båtplass/bryggeplass

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:147 Bnr:4

Gjelder i 10 år og utløper 01.05.2031

Heftelser i eiendomsrett:

28.10.2011 - Dokumentnr: 2011/885453-1/200 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0221 Gnr:147 Bnr:47

Bestemmelse om evigvarende veirett.

Veiretten er avgitt av gnr. 147 bnr. 4. Det er ikke kjent om veiretten strekker seg fra offentlig vei og frem til eiendommen.

26.03.2021 - Dokumentnr: 2021/366317-1/200 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:147 Bnr:47

Avtale om rett til bruk av båtplass.

Avtalen er gyldig i 10 år, og utløper 01.05.2031.

Det er ikke tillatt å anlegge brygge.

Ved mislighold faller avtalen bort.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for "nybygg enebolig" på Gnr/Bnr 147/47, datert 15.02.2012. Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest for garasjen.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Terrasser på boligen er ikke tegnet inn. Følgende er registrert for garasjen: Det er avvik på størrelse og plassering av porter og gangdør. Takoverbygg/skjul er ikke beskrevet på tegningen. For at bygningen skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om. Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden. 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 privat veitilknytning, privat borevann og privat avløpsanlegg (minirensanlegg). Det må påregnes kostnader til drift og vedlikehold av både vei, vann og avløpsordning. Det er tinglyst veirett til eiendommen over gnr. 147 bnr. 4. Det er ikke beskrevet om veiretten gjelder fra offentlig vei og frem til boligen for salg.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredgrøfter 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 er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen. Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-ogplaner/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

Selger opplyser at det er et planlagt hyttefelt i området som ligger inntil eiendommen for salg.

### **Adgang til utleie**

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

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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 tinglysning 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.

### **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.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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.

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

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 27.900,- 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 13.345,-. Utleggene omfatter urådighetserklæring, foto og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

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

### **Oppdragstaker**

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen, organisasjonsnummer 981129792  
Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen

### **Salgsoppgavedato**

21.05.2026

# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Enebolig



Nordre Digerneset 4, 1970 HEMNES



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 147, bnr. 47

## Markedsverdi

### 4 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 246 m<sup>2</sup> BRA-i: 182 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.05.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 10816-26069

Eiendomsverdi ref nr: ZK1862

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

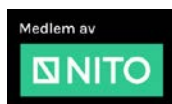
Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# Larsen Havnen AS

Takstingeniør



Rapportansvarlig



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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

© iVerdi 2023

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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk 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.



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger i landlig område ved Digerneset ca. 15 km. utenfor Hemnes sentrum.

Det er kort vei til innsjøen Mjermen med gode bade-/fiskemuligheter.

Eier har tinglyst båt plass ved innsjøen som følger eiendommen frem til 01.05.2031.

Det er et nytt hyttefelt under etablering i nærområdet.

Eiendommen har eiet tomt, 1.987m<sup>2</sup>.

Eiendommen består av enebolig, garasje og grillhytte. Grillhytte er oppført i 6 kantet trekonstruksjon. I følge situasjonskartet står deler av grillhytta utenfor tomtegrensen.

Garasjen ble oppført i 2015.

Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Eneboligen ble oppført i 2012.

Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 2012

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltakskonstruksjon av tre med 1 arkutbygg.

Kaldloft/kryploft.

Undertak av asfaltbelagte trefiberplater.

Løftet har adkomst via lofts Luke med nedfellbar stige.

Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besikket fra bakkenivå.

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret.

Det er snøfangere på deler av taket.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende treborkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass prod. 2011.

Entredører i malt formpresset utførelse med glassfelt.

Terrassedør og balkongdør er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre.

Takoverbygg balkong i trekonstruksjon. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser, laminat og parkett.

Vegger: Panelplater, baderomsplater og fliser.

Himling: Himlingspanel/mdf.

Gulv og overflater fra byggeåret hovedsaklig med normal bruksslitasje.

Det ble lagt nytt laminatgulv i stue i 2024 på grunn av vannlekkasje fra kjøkkenet (utekran i vegg på kjøkkenet).

Gulv i 1. etasje er av betongdekke mot grunn.

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe. Tilkoblet peisovn i stue.

Trapp: Boligen har 180 graders malt tretrapp.

Innerdører: 4-speils formpressede hvite dører.

Oppvarming: Vedfyring med peisovn i 1. etasje.

Luftbåren gulvvarme i 1. etasje.

Elektrisk gulvvarme på bad i 2. etasje.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom:

Vaskerommet har standard fra byggeåret.

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

Vaskerommet består av: Vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin. Dusjkabinett.

Bad/wc:

Bad/wc i 2. etasje har standard fra byggeåret.

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

Bad/wc i 2. etasje består av: Veggmontert toalett. Dusjkabinett. Baderominnredning med servantskap og speil med lys.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Benkeplate av steinkompositt med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilator med avtrekk.

Integrert induksjonstopp, stekeovn, kjøll/fryseskap og oppvaskmaskin.

Innredningen er fra byggeåret og frontene ble malt i 2021.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom består av: Gulvmont. wc og servantskap.

Oppvarming: Luftbåren gulvvarme.

Ventilasjon: Avtrekk via balansert anlegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fra byggeåret. Det er besikket i rørskap.

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er luftbåren gulvvarme i 1. etasje med varmesentral i gulvet. Anleggets tilstand er ikke vurdert, men anlegget er i normal drift i følge eier.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, har produksjonsår 2011 og er plassert på vaskerommet.

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Det er fremvist Samsvarserklæring på nyinstallasjonen datert 02.02.2012.

# Beskrivelse av eiendommen

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell. Det er synlig fjell på tomten.

Dreneringen er fra 2011.

Utførelse og tilstand på drenering er ikke kjent (bygningen har ikke kjeller).

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Tomten rundt boligen/grunnmuren har hovedsaklig fall mot syd og mot øst.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Fra byggeåret.

Det er vannforsyning fra privat grunnborret brønn.

Det er avløp til minirensanlegg på eiendommen.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	246 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	182 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 750 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 050 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

### Garasje

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

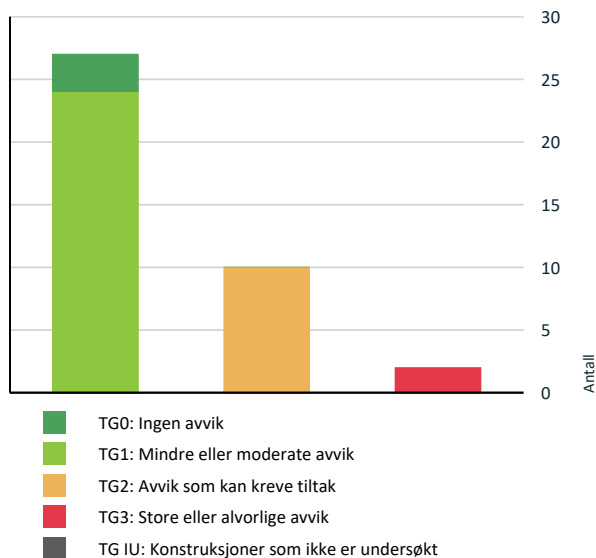
Det er avvik på størrelse og plassering av porter og gangdør. Takoverbygg/skjul er ikke beskrevet på tegningen.

For at bygningen skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om.

Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

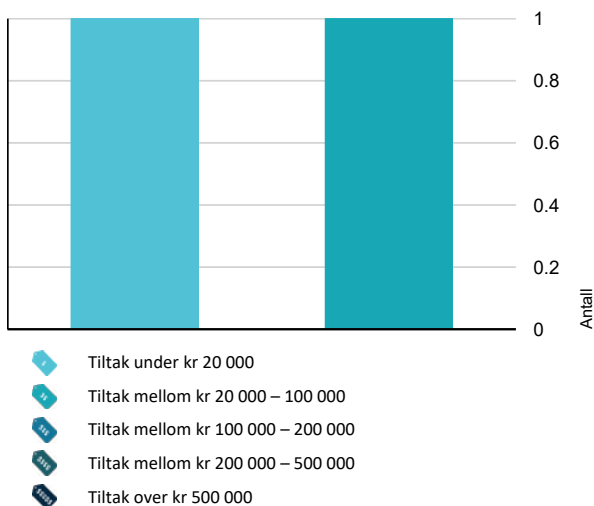
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Membran og tettesjikt - vegger [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

#### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. [Gå til side](#)
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
2012

**Kommentar**  
Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

**Anvendelse**

Boligen er bebodd.

**Standard**

Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

**Vedlikehold**

Eneboligen fremstår med normalt godt vedlikehold.  
Eneboligens mangler, tilstandsvekkelser og vedlikeholdsbehov er beskrevet i rapporten.

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret.  
Det er snøfangere på deler av taket.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det mangler snøfangere på deler av taket.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Snøfangere må monteres der hvor dette mangler for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre fare for personskade eller skade på eiendom.

Manglende snøfangere innebærer økt risiko for at snø og is kan rase ned fra taket og forårsake skader.



### TG 1 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

**Beskrivelse**

Saltakskonstruksjon av tre med 1 arkutbygg.

Kaldloft/kryploft.

Undertak av asfaltbelagte trefiberplater.

Loftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er spor etter mus på loftet med muselort og mus har skadet deler av isolasjon på rør til luftingen av avløpsanlegget.

Iht. eier er det gjort tiltak med musetetting i boligen og det er siden ikke oppdaget eller hørt mus loftet.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Muselort bør fjernes, og skadet isolasjon på rør til luftingen av avløpsanlegget bør skiftes ut.

Dette bør gjøres for å sikre at isolasjonen fungerer som forutsatt og for å unngå kondens på rør.

Videre bør det følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell ny aktivitet av skadedyr.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass prod. 2011.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Entredører i malt formpresset utførelse med glassfelt. Terrassedør og balkongdør er 2-fløyet i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags glass. Dørene er fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredøren til hovedentre subber i terskel.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Entredøren bør justeres for å sikre korrekt funksjon og unngå skade på dørkonstruksjonen.

## TG 1 Terrasse

### Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre.

## TG 1 Balkong

### Beskrivelse

Takoverbygd balkong i trekonstruksjon. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv: Fliser, laminat og parkett.  
Vegger: Panelplater, badromsplater og fliser.  
Himling: Himlingspanel/mdf.

Gulv og overflater fra byggeåret hovedsaklig med normal bruksslitasje. Det ble lagt nytt laminatgulv i stue i 2024 på grunn av vannlekkasje fra kjøkkenet (utekran i vegg på kjøkkenet).

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er knirk i laminatgulvet i stuen stedvis - årsak til dette er ukjent.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Knirk i laminatgulvet bør utbedres for å unngå videre slitasje og redusert komfort. Dersom årsaken til knirken ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje på gulvet og redusert levetid.

### TG 1 Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje

#### Beskrivelse

Gulv i 1. etasje er av betongdekke mot grunn. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken. Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5mm. på 2 meters lengde. Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

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

#### Beskrivelse

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og 1 soverom. Det ble stedvis målt planavvik med ca. 3-5mm. på 2 meters lengde. Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis gulvknirk/ulyd i gulvet som vurderes å skyldes for dårlig innfesting av undergulvet.

Det er gliper mellom gulvet og gulvlist ved pipen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres lokale tiltak mot gulvknirk/ulyd i gulvet, for eksempel etterskruing eller bedre innfesting av undergulvet. Dette krever at gulvoverflatene fjernes først. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan knirk og bevegelser i gulvet vedvare, noe som kan redusere bokomforten og på sikt føre til ytterligere slitasje på gulvkonstruksjonen.

# Tilstandsrapport



## TG 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Tilkoblet peisovn i stue.  
Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.  
For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbar materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må etableres tilstrekkelig avstand til brennbar materiale fra sotluken eller det må installeres sotlukestein i henhold til gjeldende krav, for å redusere risikoen for brannspredning ved bruk av ildstedet.

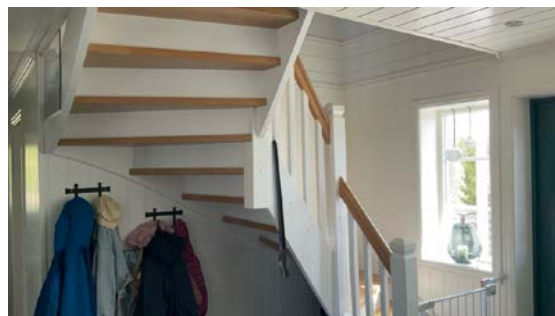
**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har 180 graders malt tretrapp.



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

4-speils formpressede hvite dører.  
Dørene er fra byggeåret og har normal slitasje.

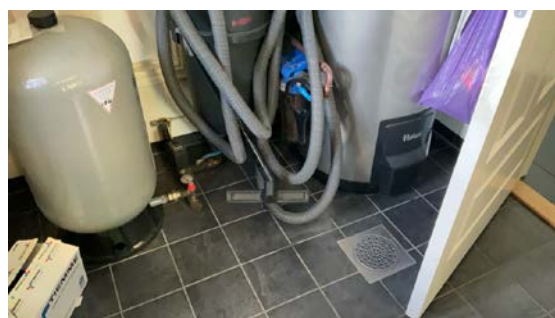
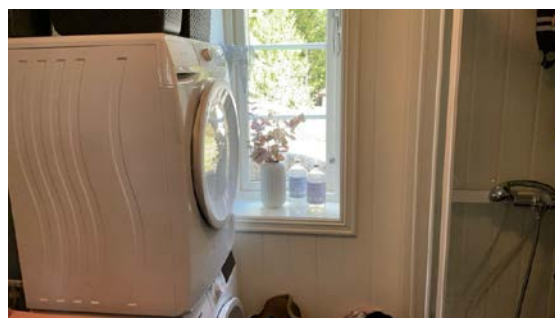
## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Vaskerommet har standard fra byggeåret.  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



### 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Veggene har panelplater og det er baderomsplater på deler av veggene. Taket har panel.

## Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Vinduet er i våtsonen til dusjkabinettet. Det er panelplater i våtsonen til dusjen og panelplater er uegnet materiale i våtsonen.

Det er svelleskade i utforing til entredøren pga. vannsøl.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Utforingen til entredøren bør skiftes ut for å hindre videre forringelse.

Det må opprettholdes bruk av dusjkabinett, da bruk av uegnede materialer i våtsoner kan føre til oppfukning, oppsvelling og redusert levetid på vindu og omkringliggende konstruksjoner.



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TO 2 Overflater Gulv

## Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Fall mot sluk er målt til 15mm. fra gulv ved dør til topp slukrist under dusjkabinettet.

Fall mot sluk er målt til 10mm. fra gulv ved dør til topp slukrist ved varmtvannstanken.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

## 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.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

## Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Fra byggeåret. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Det er synlig slukmansjett/membran under klemringen i sluket.



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TO 3 Membran og tettesjikt - vegger

## Beskrivelse

Veggene i våtsonen ved dusjkabinettet har panelplater og ikke noen form for membran/tettesjikt.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

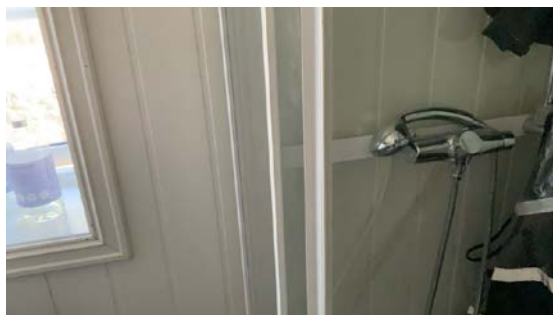
Det mangler membran/tettesjikt på veggene i våtsonen til dusjen. Det er god funksjonalitet med dusjkabinett.

## Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Det må etableres tettesjikt/membran i våte soner for å sikre tilfredsstillende funksjon og hindre risikoen for fuktskader ved bruk.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

## Beskrivelse

Vaskerommet består av: Vaskekum av metall. Opplegg for vaskemaskin. Dusjkabinett.

Varmtvannstank og teknisk anlegg for vannforsyning.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TO 1 Ventilasjon

## Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Hulltaking ble foretatt i vegg fra gang mot vaskerommet.  
Det ble målt med stikkelektroder i treverk (10% vektprosent) og det ble gjort visuell inspeksjon.  
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



## 2. ETASJE > BAD/WC

### Generell

#### Beskrivelse

Bad/wc i 2. etasje har standard fra byggeåret.  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingspanel/mdf.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Vinduet er i våtsonen til dusjen og til badekaret.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35mm. fra gulv ved dør til topp slukrist ved badekaret.  
Lokalt fall på gulvet under dusjkabinettet var ikke mulig å måle på grunn av plasseringen av dusjkabinettet.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og underliggende banemembran med ukjent utførelse.  
Fra byggeåret.  
Det er synlig membran under klemringen i sluket.



## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Bad/wc i 2. etasje består av: Veggmontert toalett. Dusjkabinett. Badekar. Baderomsinnredning med servantskap og speil med lys.  
Det er synlig drengåpning fra innebygget sistene til toalettet.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

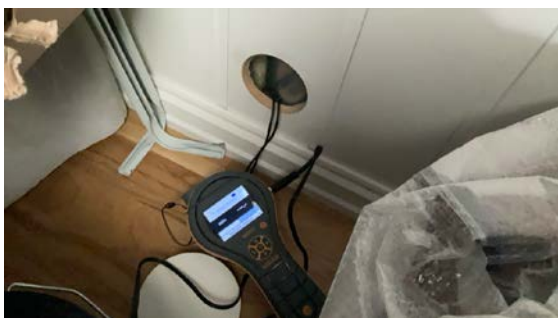
Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Hulltaking ble foretatt i vegg fra bod mot baderommet.  
Det ble målt med stikkelektroder i treverk (8% vektprosent) og det ble gjort visuell inspeksjon.  
Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils malte fronter.  
Benkeplate av steinkompositt med nedfelt oppvaskkum av metall.  
Ventilator med avtrekk.  
Integrert induksjonstopp, stekeovn, kjøll/fryseskap og oppvaskmaskin.

Innredningen er fra byggeåret og frontene ble malt i 2021.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lysset i ventilatoren virket ikke på befaringen og lysene er løse (har dårlig innfesting).

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lysene i ventilatoren bør skiftes ut.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom består av: Gulvmont. wc og servantskap.  
Oppvarming: Luftbåren gulvvarme.  
Ventilasjon: Avtrekk via balansert anlegg.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fra byggeåret. Det er besikket i rørskap.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

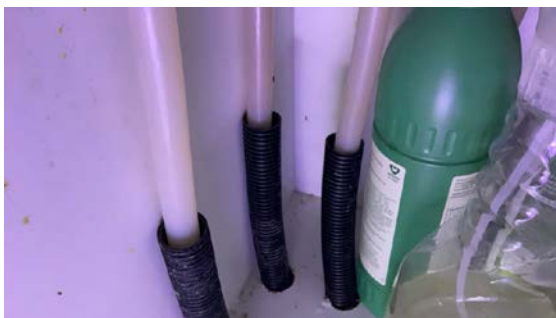
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Det mangler tettemuffer på varerør i kjøkkenbenken.

## Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Tettemuffer bør monteres i enden av varerørene i kjøkkenbenken for å hindre at eventuelt lekkasjevann kan trenge ut i omkringliggende konstruksjon.

Manglende tettemuffer øker risikoen for fuktskader og bygningsmessige skader ved lekkasje.



Manglende tettemuffer på varerør i kjøkkenbenken.

## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er luftbåren gulvvarme i 1. etasje med varmesentral i gulvet. Anleggets tilstand er ikke vurdert, men anlegget er i normal drift i følge eier.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, har produksjonsår 2011 og er plassert på vaskerommet.

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden 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.*

### Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Det er fremvist Samsvarserklæring på nyinstallasjonen datert 02.02.2012.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2012**
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? Sjøkk

# Tilstandsrapport

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

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

## Inntak og sikringsskap

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



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell. Det er synlig fjell på tomten.

### TO 1 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 2011.  
Utførelse og tilstand på drenering er ikke kjent (bygningen har ikke kjeller).

### TO 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

### TO 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Tomten rundt boligen/grunnmuren har hovedsaklig fall mot syd og mot øst.

### TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Fra byggeåret.  
Det er vannforsyning fra privat grunnborret brønn.  
Det er avløp til minirensanlegg på eiendommen.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkdyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ! Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyde på balkong er ca. 90cm. og tilfredsstilte byggeårets krav (dagens krav er 100cm).

Deler av terrassen har høyde over 50cm. fra bakken og det mangler rekkverk her.

Det er bratt fjell på tomten og det mangler rekkverk/sikring. Det er fare for fall.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
  - Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstillere krav på byggetidspunktet.
- Det bør etableres rekkverk eller annen form for sikring på fjellet mot øst for å redusere risikoen for fallskader.

Manglende rekkverk på deler av terrassen med høyde over 50 cm fra bakken bør utbedres for å ivareta sikkerheten og unngå fare for fall.

Rekkverkshøyden på balkongen tilfredsstiller byggeårets krav, men er lavere enn dagens krav. Det bør vurderes å øke høyden for å oppnå bedre sikkerhet etter dagens standard.

Manglende håndløper i det innvendige trappeløpet bør utbedres for å redusere risikoen for fall og sikre trygg ferdsel.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

182 m<sup>2</sup>/182 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Entré, Toalettrom, Vaskerom, Kjøkken, 2 Stuer, Trapperom, Bad, 3 Soverom, Bod

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 64 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 4 750 000

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 6 050 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

4 750 000

## Konklusjon markedsverdi

**4 750 000**

## Markedsvurdering

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

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Staurveien 2 ,1940 BJØRKELANGEN 171 m <sup>2</sup> 2011 3 sov	05-06-2024	7 200 000	<b>6 500 000</b>		6 500 000	<b>38 012</b>
2 Traverveien 4 ,1960 LØKEN 168 m <sup>2</sup> 2001 4 sov	30-04-2025	6 250 000	<b>6 000 000</b>		6 000 000	<b>35 714</b>
3 Butjernåsen 44 ,1954 SETSKOG 146 m <sup>2</sup> 2005 3 sov	03-06-2025	4 800 000	<b>4 750 000</b>		4 750 000	<b>32 534</b>
4 Butjernåsen 55 ,1954 SETSKOG 166 m <sup>2</sup> 2005 2 sov	04-07-2025	4 990 000	<b>4 900 000</b>		4 900 000	<b>28 488</b>
5 Nyveien 947 ,1960 LØKEN 0 m <sup>2</sup> 1962 3 sov	06-05-2026	4 300 000	<b>4 250 000</b>		4 250 000	<b>26 899</b>
6 Nyveien 953 ,1960 LØKEN 115 m <sup>2</sup> 1960 3 sov	16-07-2025	3 990 000	<b>3 990 000</b>		3 990 000	<b>23 609</b>
7 Tønnebergveien 231 ,1970 HEMNES 153 m <sup>2</sup> 2004 3 sov	19-01-2025	5 700 000	<b>5 500 000</b>		5 500 000	<b>22 358</b>
8 Vestrengåsen 19 ,1960 LØKEN 160 m <sup>2</sup> 2004 3 sov	09-03-2025	5 400 000	<b>5 265 000</b>		5 265 000	<b>20 095</b>

Kilde :  
 Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	9 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	7 000
Kostnader vann-/avløpsanlegg. Stipulert beløp for drift, vedlikehold og service.	Kr.	5 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	12 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>53 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 800 000</b>

#### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>450 000</b>

#### **Sum teknisk verdi bygninger**

**Kr. 5 250 000**

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
-------------------	-----	---------

#### **Beregnet tomteverdi**

**Kr. 800 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 050 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	94			94	107		94
2. etasje	88			88	7	6	94
<b>SUM</b>	<b>182</b>				<b>114</b>	<b>6</b>	<b>188</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>182</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/hall/trapperom, toalettrom, vaskerom, kjøkken, stue		
2. etasje	Trapperom, stue, bad/wc, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod		

#### Kommentar

2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Utført rørleggerarbeid på anlegget for vannforsyning av Kragtorp VVS (utsifting av trykktank og montering av vannfilter).  
Vannlekkasje fra kjøkkenet (utekran) som ble utbedret av Recover AS som forsikringssak.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		64		64	
<b>SUM</b>		<b>64</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>64</b>				

### Romfordeling

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

#### Kommentar

Kaldloft/kryploft har adkomst via fast loftstrapp i garasje og loft har ikke måleverdig areal.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er avvik på størrelse og plassering av porter og gangdør. Takoverbygg/skjul er ikke beskrevet på tegningen.  
For at bygningen skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om.  
Det anbefales ytterligere undersøkelser med kommunen om disse forholdene.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Ole Mathias Fjeldskogen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	147	47		0	1987.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

**Adresse**  
Nordre Digerneset 4

**Hjemmelshaver**  
Karina Tømmerhol Grøndahl og Ole Mathias Aaserud Fjeldskogen.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlig område ved Digerneset ca. 15 km. utenfor Hemnes sentrum. Det er kort vei til innsjøen Mjermen med gode bade-/fiskemuligheter. Eier har tinglyst båt plass ved innsjøen som følger eiendommen frem til 01.05.2031.

Hemnes har skole (Bråte skole, 10trinn) og barnehager. Hemnes har et utvalg av butikker med bla. dagligvarebutikk, byggevare, post i butikk, frisør og gatekjøkken.

Ved skolen er det idrettsanlegg med kunstgressbane og flerbrukshall med kafe, treningsstudio, spinningssal mm. Det er ca. 25km til Bjørkelangen som er kommunesenter og som har et godt utvalg av forretninger og servicetilbud.

### Adkomstvei

Offentlig tilknytning via private stikkvei. Det må påregnes kostnader for veivedlikehold, snømåking mm.

### Tilknytning vann

Tilknyttet vann fra privat grunnboret brønn på eiendommen.

### Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg med minirensanlegg på eiendommen.

### Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.987m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårds plass. Gode parkeringsmuligheter. Hagen er opparbeidet med plen og har fjell i dagen. Gode lys- og solforhold og fint utsyn mot innsjøen Mjermen.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass.

#### Byggeår

2015

#### Kommentar

Byggeår iht. matrikelinformasjon.

#### Standard

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

Garasjeporter ble montert i ca. 2016.

Terrasseplattinger på mark, hundegård og skjul er oppført i senere tid.

Det bør monteres beslag mellom vindski/toppbord og takstein da det er glipe/takstein ligger ikke inntil vindski.

Det mangler snøfangere og dette må monteres for å hindre snøras fra taket.

Grunnmuren/betongdekket har dårlig understøtte på 2 hjørner og dette må utbedres for å unngå svikt i konstruksjonen.

#### Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

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

#### Beskrivelse

Frittstående garasje.

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

Vegger er oppført med trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med liggende trebordkledning.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er tekket med betongtakstein.

1 gangdør.

2 leddporter av metall med motoriserte åpner.

2 takoverbygde terrasseplattinger med hundegård og skjul.

El-bil lader.

Utvendige downlights.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.05.2026		Gjennomgått	5	Nei
Eier	11.05.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	03.05.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	11.05.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Tidligere tilstandsrapport	27.06.2022		Gjennomgått	27	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Fjeldskogen, Ole Mathias  
Aaserud

18.05.2026  
Signed

bankID

Grøndahl, Karina  
Tømmerhol

18.05.2026  
Signed

bankID

# Selgers egenerklæring

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

## Selgere

Ole Mathias Aaserud Fjeldskogen

Karina Tømmerhol Grøndahl

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Nordre Digerneset 4

1970 Hemnes

3226-147/47/0/0



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** Vedskjul

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

Vannlekkasje på utekran

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Reecover

**Beskrivelse av arbeidet:** Riving og legging av nytt gulv i stue

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- ♦ **Ja**

Bytte vannpumpe

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- ♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Kragtorp vvs

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av vannpumpe/trykk tank

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Kragtorp vvs

**Beskrivelse av arbeidet:** Installert et vann filter system

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

- ♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt fliser på pipe

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Ja**

Hytte utbygging

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

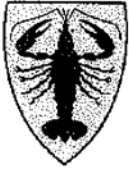
Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut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

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



Aurskog-Høland kommune

Teknisk drift og kultur  
Forvaltning

Setskog Hus og Hytter AS  
Setskog Eiendom

1954 SETSKOG

Vår ref.: BO-11/1572-17

Arkivnr.: GA 147/47

Deres ref.:

Dato: 15.02.2012

## FERDIGATTEST

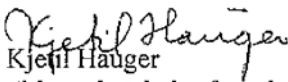
Tillatelse til tiltak er gitt 14.02.2012, sak nr.99/12.


Gjelder: Nybygg enebolig.  
Gnr/Bnr.: 147/47  
Byggested: Rørvik, 1970 Hemnes  
Tiltakshaver: Steinar og Nina Dehlin

Anmodning om ferdigattest og gjennomføringsplan er mottatt 07.02.2012. Gjennom dette er det bekreftet ovenfor kommunen at tiltaket er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse.

Med hilsen

  
Kjetil Håuger  
virksomhetsleder forvaltning

  
Bjørn Olsson  
fagkonsulent

Kopi:  
Steinar og Nina Dehlin, Trolltun, 1954 SETSKOG

Adresse	Telefon	Telefax	E-post	Foretaksnr
Rådhusveien 3 1940 BJØRKELANGEN	63 85 25 00	63 85 25 12	postmottak@ahk.no	00948164256



# SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 147

Bnr: 47

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Nordre Digerneset 4, 1970 HEMNES

Hj.haver/Fester:

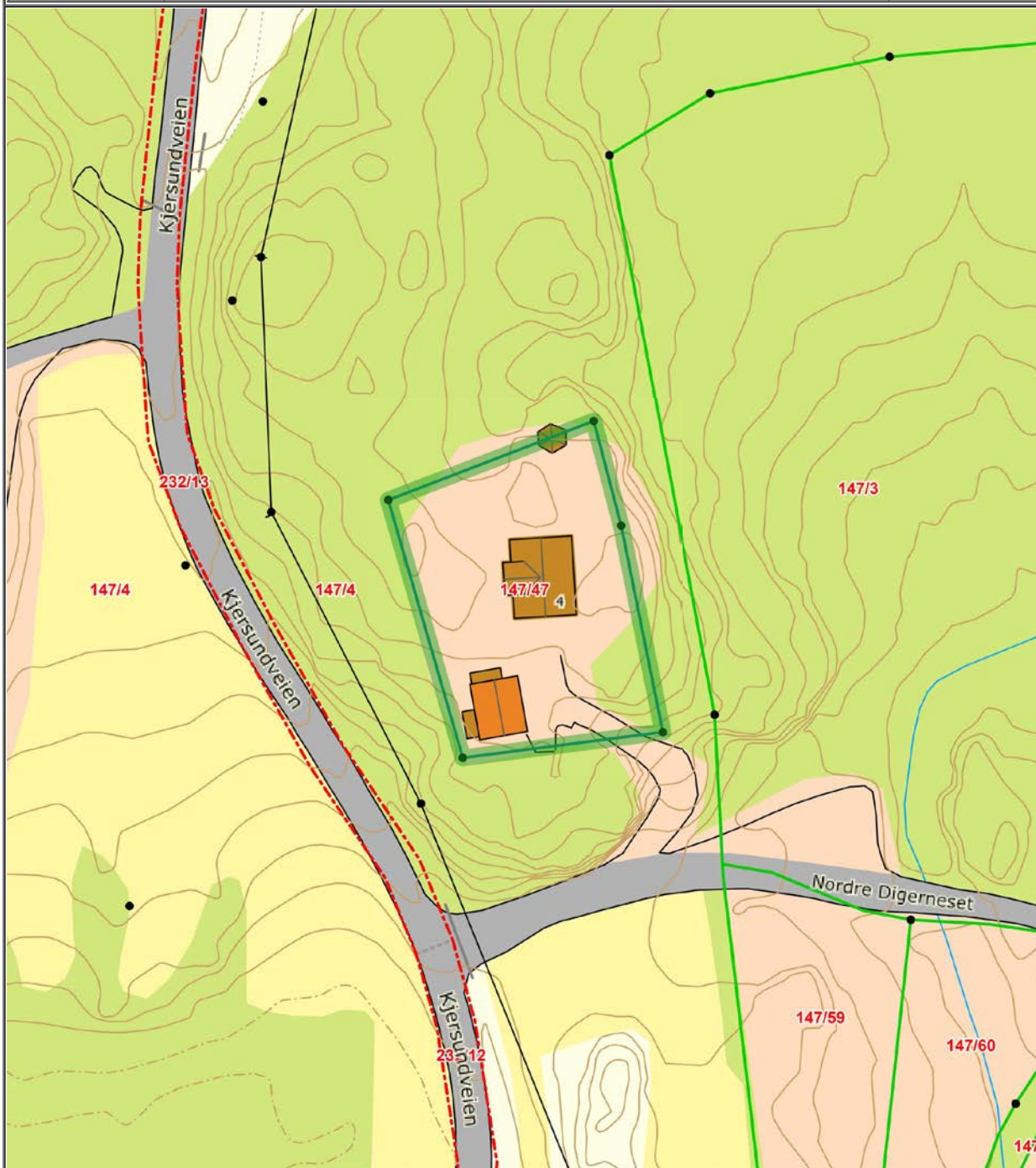
FJELDSKOGEN OLE MATHIAS A, Nordre Digerneset 4, 1970 HEMNES, med flere





**AURSKOG-  
HØLAND  
KOMMUNE**

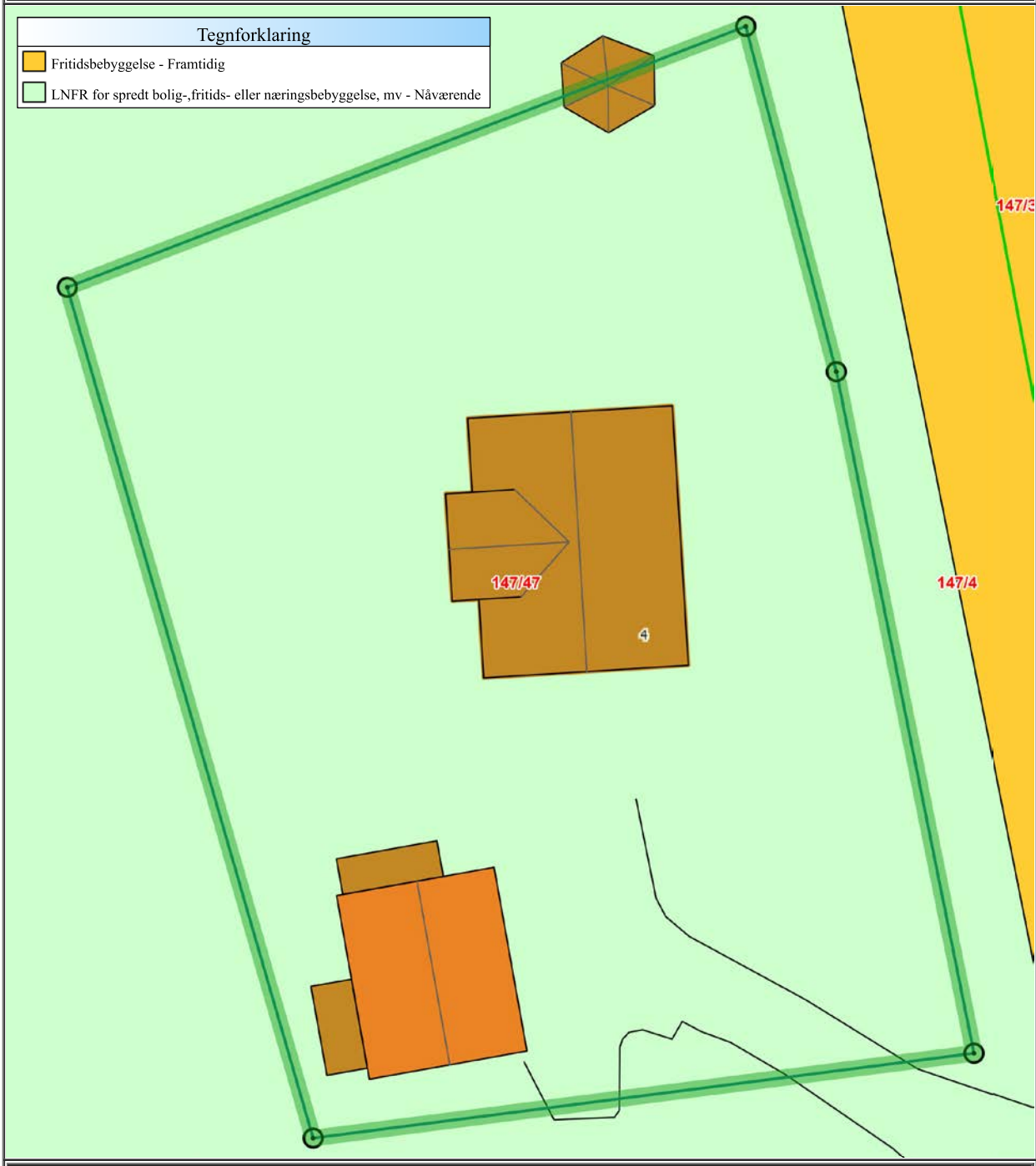
Dato: 5/5-2026 Sign:

Målestokk  
1:1000



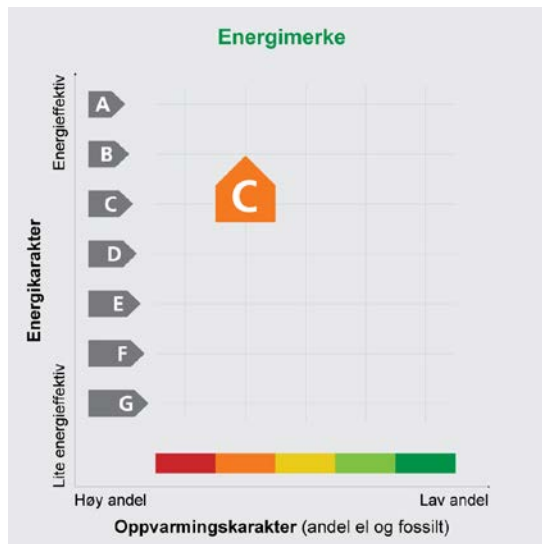
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

	<b>SITUASJONSKART</b>					
	Eiendom:	Gnr: 147	Bnr: 47	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: Nordre Digerneset 4, 1970 HEMNES				
Hj.haver/Fester:						
<b>AURSKOG-HØLAND KOMMUNE</b>	Dato: 4/5-2026 Sign:				Målestokk 1:300	



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.

Adresse	Nordre Digerneset 4
Postnr	1970
Sted	HEMNES
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	147
Bnr.	47
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300236339
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1240749
Dato	23.03.2021



Innmeldt av Hilde Foseid Haugli

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

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

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

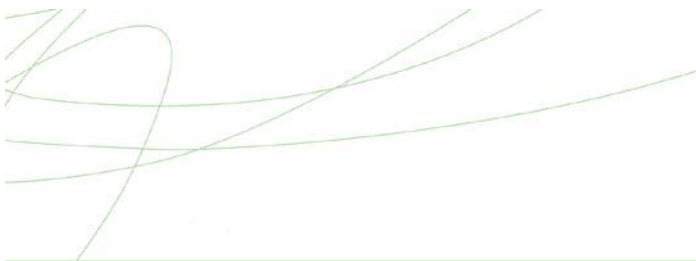
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

**Målt energibruk: 21 167 kWh pr. år**

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

17 167 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 favner ved



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innnetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

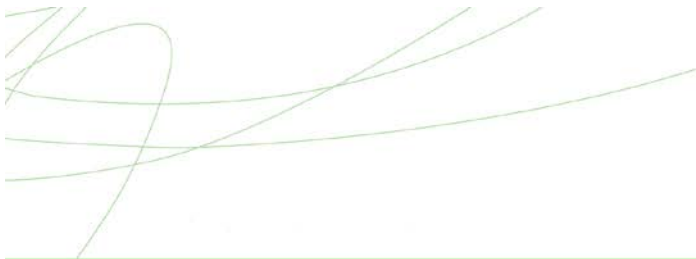
- Utføre service på ventilasjonsanlegg

- Installere luft/luft-varmepumpe

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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



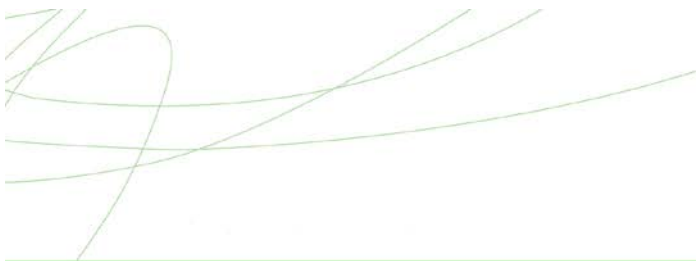
## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

[www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.
<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår:</b>	2012
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	199
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei
<b>Teknisk installasjon</b>	
<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet Ved
<b>Ventilasjon:</b>	Balansert
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nordre Digerneset 4

Postnr/Sted: 1970 HEMNES

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 23.03.2021 12:05:59

Energimerkenummer: A2021-1240749

Ansvarlig for energiattesten: Hilde Foseid Haugli

Energimerking er utført av: Hilde Foseid Haugli

Gnr: 147

Bnr: 47

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 300236339

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 3: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

### Brukertiltak

#### Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

#### Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

#### Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

**Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

**Tips 10: Fyr riktig med ved**

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

# Nabolagsprofil

Nordre Digerneset 4

## Offentlig transport

Åserudkrysset 7 min  
Linje 470, 478 8.7 km

Oslo Gardermoen 1 t 16 min

## Skoler

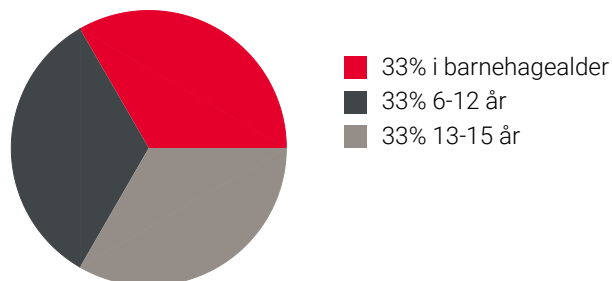
Setskog oppvekstsenter (1-7 kl.) 11 min  
58 elever, 4 klasser 12.3 km

Bråte skole (1-10 kl.) 13 min  
347 elever, 18 klasser 14.7 km

Kjelle videregående skole 23 min  
180 elever, 17 klasser 25.8 km

Bjørkelangen videregående skole 23 min  
674 elever, 32 klasser 26.4 km

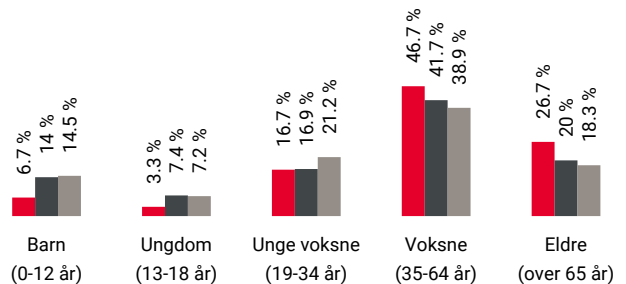
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	60%	33%
Ikke gift	32%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kolstad	53	50
Kommune: Aurskog-Høland	17 754	8 224
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Plommehagen barnehage (1-5 år) 11 min  
34 barn 12.1 km

Setskog oppvekstsenter - bhg. (1-5 år) 11 min  
21 barn 12.3 km

Bråtebakken barnehage (1-5 år) 13 min  
52 barn 14.4 km

## Dagligvare

Joker Setskog 11 min  
PostNord, søndagsåpent 12.2 km

Coop Prix Hemnes 14 min  
Post i butikk, PostNord 15 km

## Sport

Setskog idrettsanlegg 11 min  
Ballspill, fotball 12.3 km

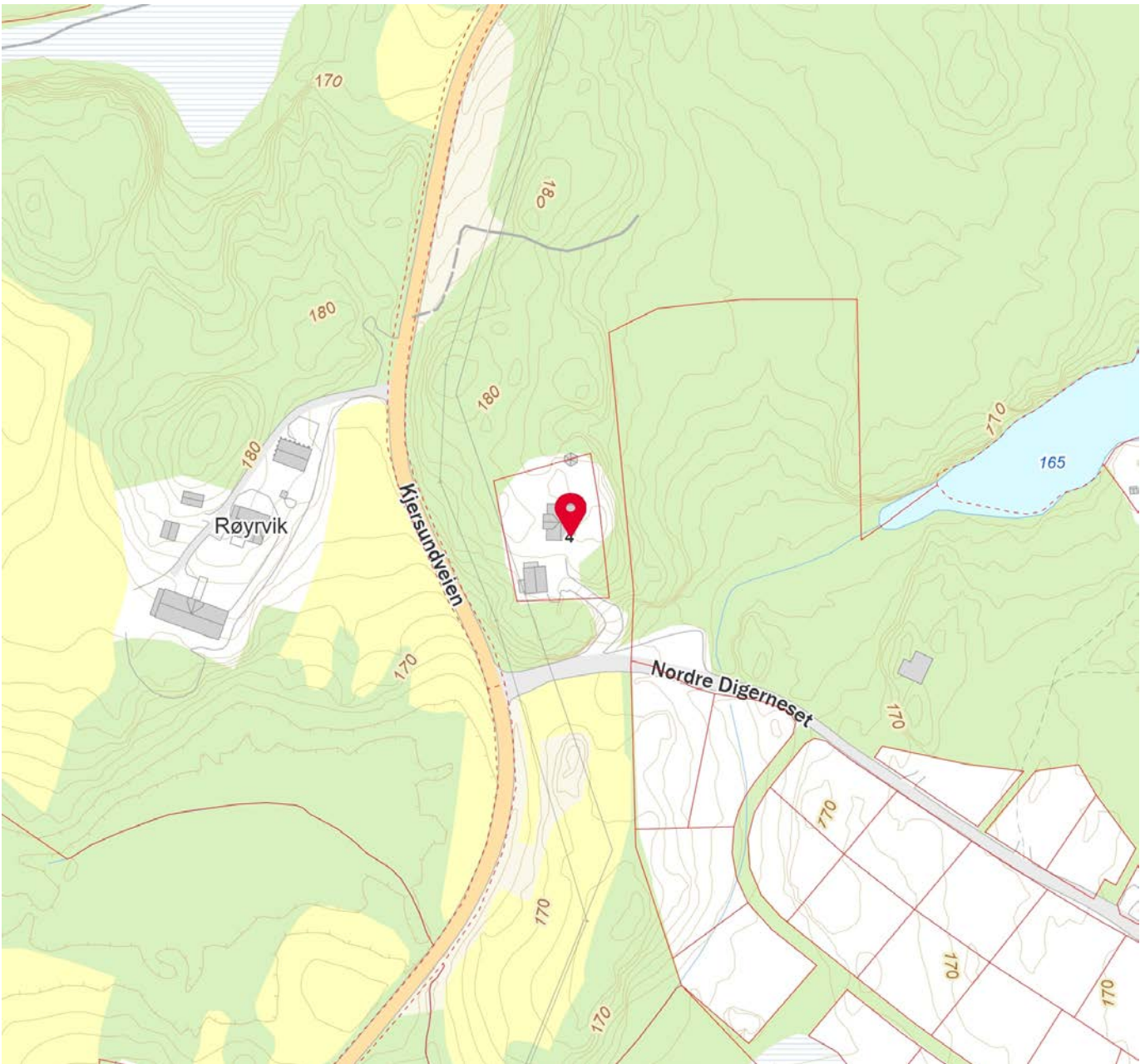
SøndreHøland idrettsanlegg 13 min  
Fotball 14.4 km

MOVA Bjørkelangen Serviceveien 23 min

MOVA Bjørkelangen 24 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# 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](mailto:kenneth.sverre@aktiv.no)

# Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG  
SPAREBANK



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

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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:** Nordre Digerneset 4  
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 viderefordlet 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