

An aerial photograph of a lakeside property. In the foreground, a small wooden cabin with a dark roof sits on a grassy plot. To its left is a larger house with a red roof and a stone foundation. Further back, a white building with a red roof is visible. A red arrow points to a plot of land between the cabin and the larger house. The background features a large blue lake, dense green forests, and distant hills under a blue sky with scattered clouds.

aktiv.

Søndre Digerneset 105, 1970 HEMNES

«Ny» hytte med idyllisk utsikt og egen strandlinje. Stor hems, solrik terrasse og parkering på tomt. Strøm, vann, avløp.



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 4 490 000,-
Omkostn.: Kr 131 640,-
Total ink omk.: Kr 4 621 640,-
Selger: Høland Og Setskog
Sparebank

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2016
P-rom/BRA 67/67 kvm
Tomtstr.: 2218.7 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 147, bnr. 36
Oppdragsnr.: 1107230026

Velkommen til Sjølyst!

Eiendommen kalles Sjølyst, men har adressen Søndre Digerneset 105. Eiendommen er en praktfullt beliggende hytte som umiddelbart gir deg godfølelsen!

Solrik, vestvendt tomt på ca 2,2 mål og egen strandlinje til den vakre innsjøen Mjermen. Tomten er pent opparbeidet med plenareal og gruset gårdsplass. I tillegg til hytta er det et uthus på ca. 10 kvm.

Hytta ble påbegynt i 2016 og ferdigstilt i 2022. Alle overflater og innredninger er nye, inkludert takkonstruksjon, vinduer, el-anlegg, vann/avløp med mer. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer og det er peisovn for vedfyring i stuedelen.

Stue og kjøkken ligger i åpen løsning og har store vinduer og dobbel terrassedør til terrassen som vender mot vannet. Fra entreen er det trapp til en gjennomgående, flott hems med store vinduer. Videre er det to soverom og et delikat, flislagt bad.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	6
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	59
Nabolagsprofil	64
Andre vedlegg	66
Budskjema	78





Om eiendommen

Om hytta

Areal

BRA 67kvm

P-rom 67kvm

Arealbeskrivelse

Bruksareal

1. etasje: 67 kvm

Primærrom

1. etasje: 67 kvm Entré, 2 soverom, stue/kjøkken, bad.

Sekundærrom

2. etasje: 0 kvm Hems uten målbart areal: Teknisk rom og bod.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2218.7 m²

Tomtebeskrivelse

Hytta har en tomt på ca 2,2 mål som skråner lett mot sør og grenser til innsjøen Mjermen. Solforholdene er gode og fra hyttas terrasse er det idyllisk utsikt rett til vannet. Terrassen har adkomst fra stue/kjøkken via dobbel terrassedør. Gulvet har rillet, impregnerte terrassebord og mot både øst og vest er det leegger. Terrassen er ca. 30 kvm, så det er god plass til både spisebord, grill og solstoler.

Terrassegulvet er lunt og godt å gå på, og leeggene og den utsikten gjør dette til et attraktivt sted å oppholde seg. Her kan du tusle ut på morgenkvisten med kaffekoppen, eller dekke til gode måltider med familie og venner. Ved å montere en terrassemarkise får du muligheten til å skjerme deg for både sol og litt dårligere vær, og likevel kunne sitte ute.

Innkjørsel og gårdsplass er gruset og har plass til flere biler. Videre er det anlagt et stort plenareal på tre sider av hytta. Nede ved vannet er det naturlig vegetasjon og et par furutrær. I tillegg til hytta er det oppført et eldre uthus med to rom. Uthuset er nylig malt og har fått to nye dører.

Store deler av tomten er fredet, og det er kartlagt fornminner fra bronsealder. Eventuelle inngrep på tomten må søkes til Viken Fylkeskommune.

Følgende er opplyst i tilstandsrapporten:

Selveier tomt på 2.219 kvm, tomten er lett skrånet mot sør og er opparbeidet med gruset innkjøring og parkering, plen og egen strandlinje. Iht. Aurskog Høland kartportal og matrikkel informasjon er det registrert kulturminner på eiendommen.

Følgende opplysninger er mottatt for kulturminner:

På Digerneset ligger det 5 automatisk fredete kulturminner. Etter kulturminnelovens § 3 må ingen sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje. I praksis betyr dette at innenfor disse områdene så er det ikke tillatt med noen inngrep i bakken uavhengig av formål uten dispensasjon fra kulturminneloven. I tillegg er det heller ikke tillatt å lagre materialer e.l. og sette i gang tiltak som vil påvirke disse områdene indirekte uten dispensasjon fra kulturminneloven.

Kulturminnene ligger helt eller delvis innenfor følgende eiendommer:

147/3
147/9
147/19
147/24
147/27
147/29
147/32
147/36
147/44

Følgende er registrert på eiendommen som er for salg:

Lokalitetsnr: 117254. Art: Bosetning-aktivitetsområde. Vernetype: Automatisk fredet.

Kategori: Arkeologisk lokalitet.

Nettsted: <https://kulturminnesok.no/minne/>

?querystring=https%3a%2f%2fdata.kulturminne.no%2faskeladden%2flokaltet%2f117254

Beliggenhet

Hyttefeltet ligger ved innsjøen Mjermen i Aurskog-Høland kommune og er omkranset av naturskjønne turområder, fine badeplasser og fiskemuligheter i Mjermen. Flott kulturlandskap med milevide skogsområder omkranser sjøen, noe som gir idylliske tur- og rekreasjonsområder på helårsbasis. Det er flotte små badestrender gjemt over hele Mjermen. Det kan nevnes sykkeldorado på skogsbilveier (med bom) og milevis med skiløyper og skøyteis i nærområdet. Elgrittet - en sykkeldag for hele familien, men også et seedingsritt til Grenserittet går over Mjermen Hyttepark og arrangeres siste søndag i

mai hvert år. Etter endt løp blir det servert elgburger til deltakerne. Mjermen og nabovannet Setten innbyr til båtliv, bading og fiske i sommerhalvåret, og 10. juli arrangeres Mjermen Hytteparks første båtrebus.

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

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

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

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

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

Avstander med bil:

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

Gardermoen - 1 time og 20 minutter (86 km) Lillestrøm - 1 time (56 km) Charlottenberg
- 1 time (64 km)
Setskog - 15 min (13 km)
Hemnes - 18 min (15 km)
Bjørkelangen - 30 min (27 km)
Løken - 26 min (24 km)

Mjermen Hyttepark: <https://www.mjermen-hyttetpark.no/>

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består av naturlandskap og fritidsbebyggelse

Bygningssakkyndig

Henning Fagersand

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Støpt plate på mark med ringmur. Yttervegger i bindingsverk med stående Villmarspanel. Saltak i trekonstruksjoner med høy himling over hems. Takrenner, nedløp og beslag i metall. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass til entré. Skyvedør med glassfelt av tre med 2-lags isolerglass fra stue til terrasseplatting. Terrasseplatting i trekonstruksjoner med levegger mot vest og øst. Støpt plate på mark og etasjeskille av tre mellom 1.etasje og hems.

Følgende er hentet fra tilstandsrapporten:

Hytte er ferdigstilt i 2022 og har ingen vesentlige avvik. Viser til rapporten for nærmere beskrivelser og vurdering av tilstand. Fritidsbolig - Byggeår: 2016.

Sammendrag selgers egenerklæring

Følgende opplysninger er hentet fra selgers egenerklæring:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: nytt fra grunnen av. Arbeid utført av: Aarstad&Sønner.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja. Beskrivelse: nytt.

2.2. Er arbeidet byggemeldt? Ja. Beskrivelse: Kløver Rådgivning.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: nytt fra grunnen av. Arbeid utført av: ST Elektro.

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

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: stort sett nytt alt. Arbeid utført av: Thygesen.

Innhold

Søndre Digerneset 105 er en praktfullt beliggende hytte som umiddelbart gir deg godfølelsen! Solrik, vestvendt tomt på ca 2,2 mål og egen strandlinje til den vakre innsjøen Mjermen. Tomten er pent opparbeidet med plenareal og gruset gårdsplass. I tillegg til hytta er det et uthus på ca. 10 kvm.

Hytta ble påbegynt i 2016 og ferdigstilt i 2022. Alle overflater og innredninger er nye, inkludert takkonstruksjon, vinduer, el-anlegg, vann/avløp med mer. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer og det er peisovn for vedfyring i stuedelen.

Stue og kjøkken ligger i åpen løsning og har store vinduer og dobbel terrassedør til terrassen som vender mot vannet. Fra entreen er det trapp til en gjennomgående, flott hems med store vinduer. Videre er det to soverom og et delikat, flislagt bad.

Planløsning

1. etasje: Entré, 2 soverom, bad/wc/vaskerom og stue/kjøkken.

Hems: Loftsrom, teknisk rom og bodplass.

Annet: Utebod/uthus på ca. 10 kvm.

Kort fortalt

- Ferdigstilt hytte i 2022.
- Strøm, vann og avløp.
- Gode parkeringsforhold.
- Solrik beliggenhet.
- Egen strandlinje til Mjermen
- Idyllisk utsikt til vannet.
- Enkelt uthus med to rom.
- Stor, skjermet terrasse.
- Entré med store fliser.
- Gulvvarme og downlights.
- Stue/kjøkken i åpen løsning.
- Peisovn i sofasonen.
- Audo kjøkkeninnredning.
- Integrerte hvitevarer.
- To soverom og stor hems.

- Hemsens har gavlvinduer.
- Flislagt bad med dusjhjørne.
- Nisje til vaskemaskin på bad.
- Bodplass på hemsens.

Entré

Hytta har inngangsparti på vestsiden, med to trinns tram til ytterdøren. Entreen er stor og praktisk med plass til garderobeløsning, og har trehvitt panel, downlights, store gulvfliser og varmekabler. Trepanelet gir et solid og varmt inntrykk. Fra entreen er det åpen tretrapp opp til hemsens.

Stue/kjøkken

Stua og kjøkkenet ligger i åpen løsning og har store vinduer og dobbel terrassedør i glass som gir uhindret utsikt rett til vannet. I tillegg er det gjennomgående lys fra vinduer på øst- og vestveggen. Gulvet har laminat og øvrige overflater har trehvitt panel. I sofasonen har stua en moderne peisovn med glass på tre sider, slik at flammene er synlig fra hele rommet.

Kjøkkeninnredningen er fra Aubo og montert i L-form, Innredningen har hvite rammefronter, grå laminatbenkeplater og integrerte hvitevarer. Oppvaskkummen er i sort karbon og har sort vannkran.

Av hvitevarer er kjøkkenet utstyrt med koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/frys og fritthengende ventilator med avtrekk. Det er montert lyslister under overskapene og spotskinner i taket. Det er montert både lekkasjestopper og komfyrvakt. I tilknytning til kjøkkenet er det plass til spisebord.

Hems

Hemsens er et lyst, innbydende rom med store vinduer i begge gavlvegger, hvor den ene har idyllisk utsikt til vannet. Hemsens har gulvflate på ca. 67 kvm, men på grunn av mønehøyde lavere enn 1,9 meter er arealet ikke målbart. Det er lagt laminat på gulvet og trehvitt panel på veggene og taket.

Langs den ene veggen er det oppbevaringsplass bak skyvedører foran kneveggen. Hemsens har adkomst fra entreen via en åpen tretrapp med håndløpere, barnesikring og rekkverk.

Etasjen er ikke godkjent for varig opphold, men har store vinduer og god takhøyde som byr på andre bruksmuligheter.

Bad/wc/vaskerom

Hytta har et delikat bad med grå, store fliser på gulvet, matchende mosaikk i dusjsone og hvite fliser på veggene. Det er varmekabler i gulvet, downlights i himling og mekanisk avtrekksvifte i vegg. Badet har også vindu som kan åpnes.

Baderommet er utstyrt med vegghengt toalett, dusjhjørne med innfellbare glassdører og et pent baderomsmøblement. Servanten er heldekkende over skuffemøblement, og ved siden av er det høyskap med nisje og opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe

Hytta har to soverom som er holdt i samme stil som er presentert i øvrige rom; laminat på gulvet og trehvitt panel på øvrige overflater. Begge soverom har adkomst fra entreen og ligger nært badet. I hytta er det plass til garderobeløsning i både soverom og entré. Ellers er det bodplass bak langsgående skyvedører på hemsene, samt lagringsplass i uthuset.

Standard

For fullstendig og utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport avholdt 06.07.22 av Henning Fagersand. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning. Nedenfor følger et utdrag av takstrapporten og selgers egenerklæring.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

Ingen

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

Ingen.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 2 - avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Innvendig > Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke kjent om det er montert Radonsperre. Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tomteforhold > Terrengforhold

Terreng ved hytta er flatt og lett skrånet mot sør. Vurdering av avvik: Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan iht. Temakart - hensynssone for ras- og skredfare fra Aurskog-Høland kommune. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Uthus - TG ikke gitt:

Eldre uthus er nylig renoverert og består av to rom. Uthuset er fundamentert på blokker,

bjelkelag med tregulv, yttervegger i trekonstruksjoner med stående panel, skråtak tekket med blikkplater, to dører og vindu.

Diverse:

Hems er ikke måleverdig grunnet takhøyde under 1,90 m. Gulvarealet er 67 kvm. I tillegg er det en terrasseplattning på ca. 30 kvm. Målt takhøyde 1. etasje: Fra ca. 2,35 m til ca. 2,38 m. Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling". Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Lovlighet

Fritidsbolig

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

Uthus

Det foreligger ikke tegninger.

Innbo og løsøre

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Til orientering er det 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.

Parkering

Det er god plass til å parkere på gruset gårdsplass ved hytteveggen. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

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

Diverse

Se punktet om standard samt løsøre- og tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse. Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Elanlegg er nytt og har i hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré. På hemsen er det et teknisk rom i kneveggen, med belegg på gulvet og sluk for varmtvannsbereder. Varmtvannsbereder er på ca. 200 liter. Utvendig vann og avløp er lagt nytt til hytta.

Ventilasjonen er naturlig med klaffeventiler. Badet har mekanisk avtrekk med manuell bryter og fuktstyring, og kjøkkenventilator har avtrekk med kanal ut i vegg. Hytta har røykvarslere tilkoblet strømnettet.

Nett-tilknytning og eventuelle abonnementer må bestilles og bekostes av kjøper.

Energi

Oppvarming

Hytta har oppvarming med vedovn, panelovner og varmekabler.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 490 000

Kommunale avgifter

Kr 1 500

Kommunale avgifter år 2022

Info kommunale avgifter

I tillegg til hytterenasjon og eiendomsskatt vil det påløpe velavgift for drift og vedlikehold av felles vei og vann- og avløpsordning.

Det vil påløpe hytterenasjon og velavgift for drift og vedlikehold av felles vei og øvrige anlegg. Beløpet fastsettes av hytteforeningen som følge av faktiske utgifter, løpende vedlikehold og planlagte oppgraderinger. Anslått beløp vil utgjøre ca kr.10.000,- år. Beløpet kan ikke legges til grunn og er kun ment å gi et løselig estimert bilde av kostnaden. Frem til hytteforeningen er opprettet og overtatt vil Mjermen Hyttepark stå for driften av denne.

Det gjøres oppmerksom på at er innført eiendomsskatt i Aurskog-Høland kommune samt at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Se kommunens nettsider for vilkår og beregningsgrunnlag.

Velforening

Det vil etableres hytteforening med pliktig medlemsskap som tinglyses på eiendommene. Velforeningen og medlemsavgiften skal drifte og vedlikeholde felles anlegg for vei, vann og avløp samt felles arealer. Kostnadene ved forvaltning vil bli fordelt på medlemmene.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produkselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 147, bruksnummer 36 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:

3026/147/36:

09.12.1967 - Dokumentnr: 5413 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3026 Gnr:147 Bnr:3

15.06.1999 - Dokumentnr: 4284 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 1092914 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:147 Bnr:36

28.10.2021 - Dokumentnr: 1350919 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:3026 Gnr:147 Bnr:44
Elektronisk innsendt

08.06.2022 - Dokumentnr: 612172 - Arealoverføring
Areal overført til: Knr:3026 Gnr:147 Bnr:29
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Fritt salg

04.09.1968 - Dokumentnr: 3913 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3026 Gnr:147 Bnr:3
Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje

Ferdigattest/brukstillatelse

Det vil foreligge ferdigattest før overtakelse. Søknadsprosessen er igangsatt av Kløver Rådgivning.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei for hyttefeltet. Eiendommen har privat vann- og avløpsordning med felles pumpehus på området. Når hytteforeningen er opprettet vil drift og vedlikehold av vei, vann- og avløpsordning ivaretas av denne. For dette vil det måtte betales årlig avgift til hytteforeningen.

Følgende opplysninger er mottatt fra kommunen:

Eiendommen gnr.147, bnr.36, en fritidseiendom, har privat vann- og avløpsanlegg. Det er registrert tett tank for avløp. Når det gjelder vann så foreligger det ingen dokumentasjon i kommunens eiendomsregister på om det er lagt inn vann i hytta eller ikke. Alle hytteeiere med innlagt vann vil i løpet av de nærmeste måneder få pålegg om oppgradering av avløpsanlegg dersom eksisterende anlegg ikke tilfredsstiller kravene i lokal forskrift.

Regulerings og arealplaner

Følgende opplysninger er mottatt fra kommunen:

Uregulert. Tomta er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen. Deler av tomta ligger innenfor hensynssone flomfare i kommuneplanen. Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/>

kommunale-planer/overordnende-planer/

Følgende er hentet fra tilstandsrapporten:

Området er regulert til hytte og campingområde, med henvisning til "Reguleringsplan for Digerneset Hytte og Friluftssenter gnr. 147, bnr. 3 og 12. Datert 23.4.2008, med endring 24.6.2013. Eventuelt nye eiere bes sette seg inn oppdatert regulering og bestemmelser for området og eiendommen.

Iht. Aurskog Høland kartportal er området avsatt for fritidsbebyggelse, campingplass, friluftsområde iht. Kommuneplan 2018-2028 er eiendommen innenfor LNF område og i hensynssone for skred- og rasfare

Adgang til utleie

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. 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

Det er legalpant for kommunale avgifter.

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

I lov om avhending av fast eiendom fremgår at eiendommen skal overdras med de innredninger og gjenstander som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der. Varige innretninger og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger. Bestemmelsene kan fravikes ved avtale mellom kjøper og selger. Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i felleskap er vedlagt salgsoppgaven og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt for kjøpet.

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.

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

Overtakelse

Etter avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

124 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 490 000,00))

131 640,- (Omkostninger totalt)

4 621 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 131 640

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgbyr kr. 18.900,- og visninger kr. 2.500,- pr stk med representant fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 49.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg og øvrige vederlag i henhold til oppdragsavtale totalt ca kr. 28.000,-. Utleggene og øvrige vederlag omfatter markedsføring og innhenting av opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg samt et vederlag begrenset oppad til kr. 30.000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

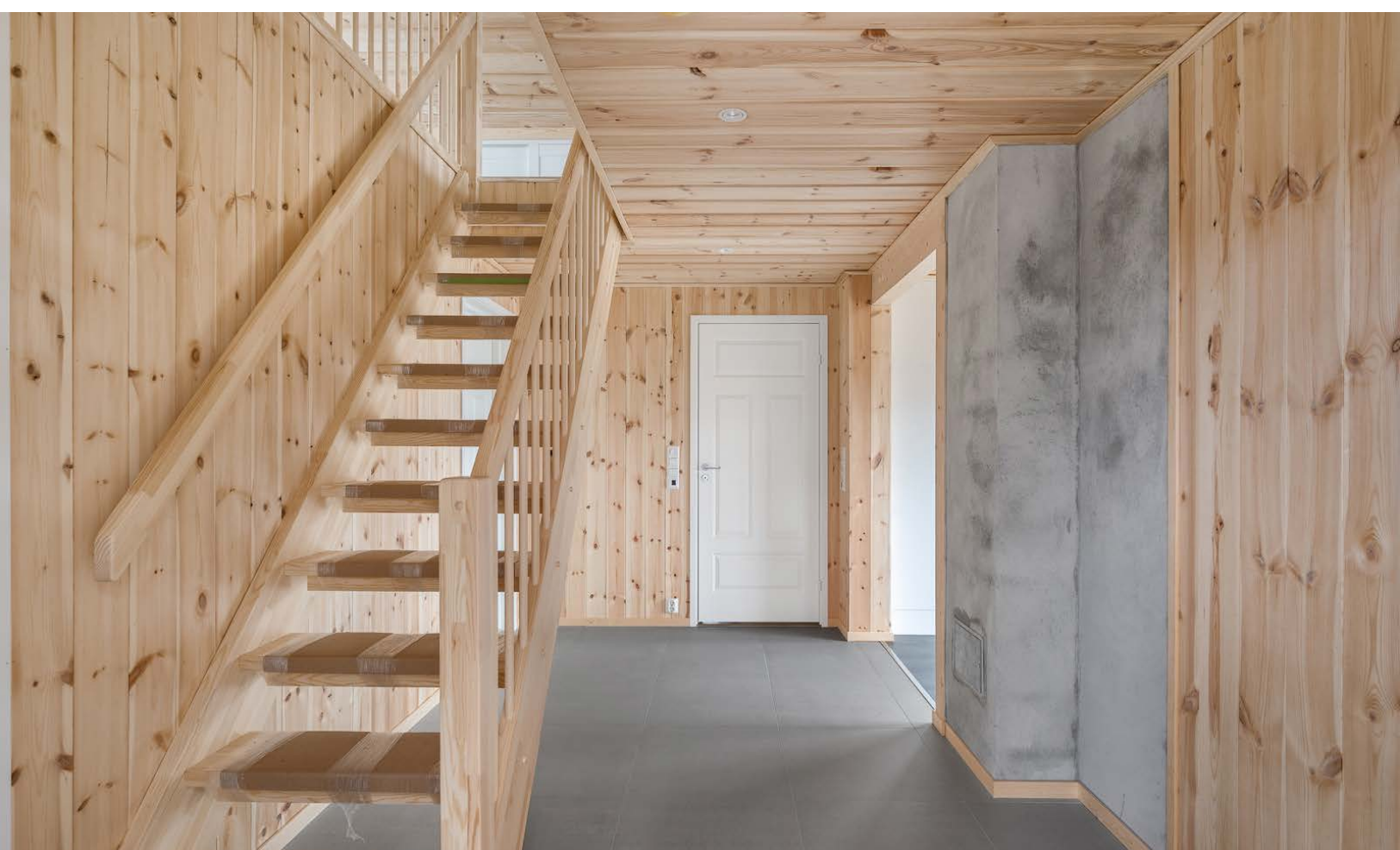
Kenneth Sverre
Eiendomsmegler MNEF
kenneth.sverre@aktiv.no
Tlf: 930 29 613

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

Salgsoppgavedato

10.09.2024















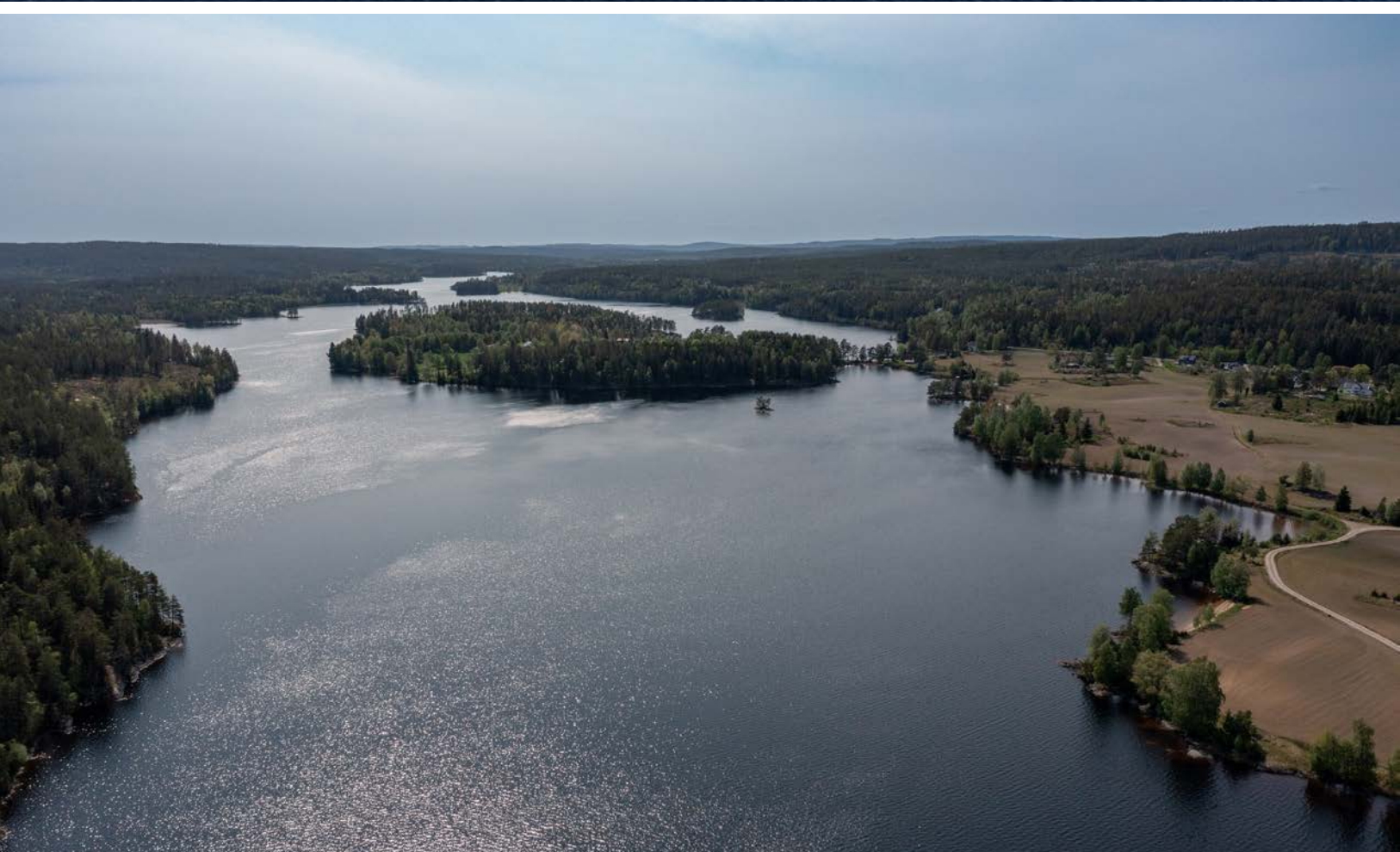














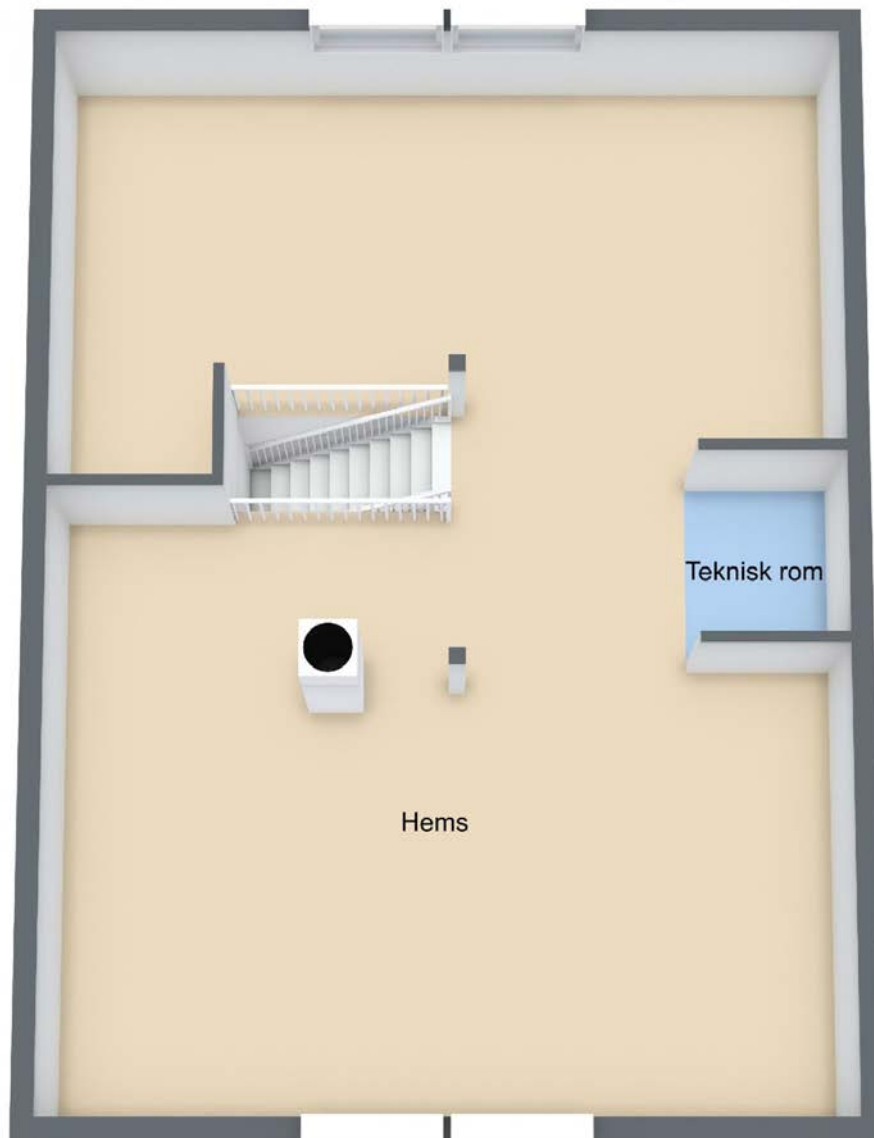
Sjølyst 1. Etasje



Planskissen er ikke målbar. Eventuelt møbler og innredning er kun en illustrasjon av boligens muligheter.

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

Sjølyst Loftetasje



Planskissen er ikke målbar. Eventuelt møbler og innredning er kun en illustrasjon av boligens muligheter.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Søndre Digerneset 105 , 1970 HEMNES

📖 AURSKOG-HØLAND kommune

Gnr. 147, Bnr. 36

Areal (BRA): Fritidsbolig 67 m², Uthus 10 m²



Befaringsdato: 06.07.2022

Rapportdato: 08.07.2022

Oppdragsnr: 13998-1091

Referansenummer: PW7017

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert takstmann: Henning Fagersand



Gyldig rapport
08.07.2022

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

Norsk takst

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

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

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

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

Kløver Rådgivning AS

Bygningssakkyndig/takstmann Henning Fagersand har på vegne av Kløver Rådgivning AS utført denne rapporten.

Kløver Rådgivning AS har tilhold på Bjørkelangen i Aurskog Høland kommune og dekker store deler av Østlandet.

I tillegg til takstopppdrag tilbyr de alle tjenester som er nødvendige for at et byggeprosjekt skal få et best mulig resultat, som byggherretjenester, bygge- og prosjektledelse. De tilbyr også et bredt utvalg av juridiske tjenester.

Henning Fagersand har ca. 30 års erfaring fra bygningsbransjen, som tømrer og byggmester. Er utdannet takstmann gjennom Norsk Takst og er sertifisert for Ny Tilstandsrapport for bolig, verditakster, skade- og reklamasjonstakster og naturskade



Henning Fagersand
Uavhengig Takstmann
08.07.2022 | SETSKOG

Fagersand AS

Kaldåkerveien 7
920 57 576

Rapportansvarlig

Henning Fagersand
Uavhengig Takstmann
henning@fagersand.no
920 57 576



Sertifikater

- Bolig verdi
- Bolig tilstand
- Skade
- Skjønn
- Naturskade



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr. 10 000



Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000



Tiltak over kr. 300 000

Beskrivelse av eiendommen

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Hytte er ferdigstilt i 2022 og har ingen vesentlige avvik.
Viser til rapporten for nærmere beskrivelser og vurdering av tilstand.

Fritidsbolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Støpt plate på mark med ringmur.

Yttervegger i bindingsverk med stående Villmarspanel.

Saltak i trekonstruksjoner med høy himling over hems.
Takrenner, nedløp og beslag i metall.

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass til entré.
Skyvedør med glassfelt av tre med 2-lags isolerglass fra stue til terrasseplatting.

Terrasseplatting i trekonstruksjoner med levegger mot vest og øst.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv består av laminat og flis.
Vegger og himlinger av trepanel.

Støpt plate på mark og etasjeskille av tre mellom 1.etasje og hems.

Pusset elementpipe med heldekkende beslag over tak, sotluke i entre. Vedovn i stue.

Åpen tretrapp til hems.

Formpressede profilerte innerdører.

Teknisk rom på hems har belegget på gulv med sluk for varmtvannsbereder.

Skyvedørsvegg på hems.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD

Fliser på vegger og trepanel i himling.
Fliser på gulv med gulvvarme.

Plastlsuk i dusjsone.

Dusjhjørne og hengslede glassvegger, servant med skuffeskap, vegghengt toalett, skap med nisje og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk med kanal ut i vegg.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra Aubo med formpressede matte dører og fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys. Lyslister under skap og spotter i tak.
Kjøkkenventilator med kanal ut i vegg.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Synlige vannrør i plast med rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør i plast.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler.

Varmtvannsbereder i teknisk rom på hems.

Nytt el-anlegg med skjult ledningsnett, sikringsskap med automatsikringer i entre.

Røykvarslere tilkoblet strømmettet, brannslukningsapparat.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Tomta er flat og lett skrånet mot sør, i sør grenser tomta til innsjø. Opparbeidet med plen og gruset innkjøring/parkering.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	67	67	0
Hems	0	0	0
Sum	67	67	0
Uthus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	10	0	10
Sum	10	0	10

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

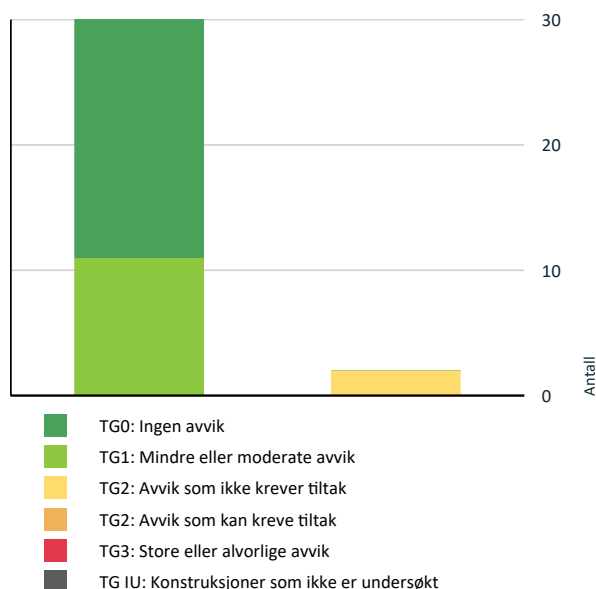
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

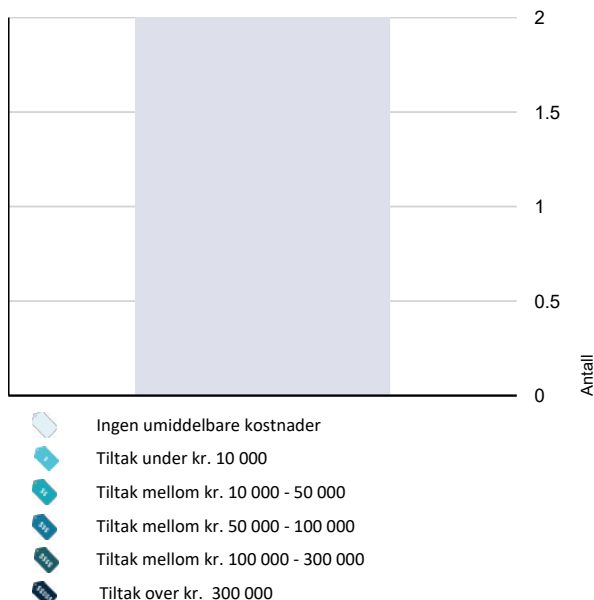
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport for fritidsbolig uten teknisk verdi og markedsverdi.

Undertegnede har i 2021 laget en tilstandsrapport på hytte før renoverings startet.

Eier var ikke tilstede på befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Det er ikke kjent om det er montert Radonsperre.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan

Iht. Temakart - hensynssone for ras- og skredfare fra Aurskog-Høland kommune.



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2016

Kommentar
Byggeår er satt ut fra matrikkel informasjon i Eiendomsverdi. Hytta ferdigstilt i 2022, iht. opplysninger fra eier. Situasjonsskart viser slik det er pr. d.d.

Standard

Hytte med alle funksjoner på en flate og hems, det er innlagt strøm, vann og avløp.
Hytta ble opprinnelige bygget delvis ferdig utvendig i 2018, endret og ferdigstilt i 2022 og fremstår som ny med dagens standard. Planløsning i første etasje består av entre med trapp til hems, to soverom og stue/kjøkken med utgang til terrasseplattning. Hems med teknisk rom og bodplass bak langsgående skyvedør. Oppvarming med vedovn, panelovner og varmekabler. Naturlig ventilasjon.

Vedlikehold

Overflater er nye.

Tilbygg / modernisering

2022	Utført av firmaer	Eksisterende hytte som ikke var ferdigstilt, ble helrenovert og ferdigstilt i 2021/22 med bl.a. ny takkonstruksjon, isolasjon, vedovn, bad, kjøkken, elektrisk anlegg, vann/avløp, alle innvendige overflater og deler av utvendige overflater, plattning og leegger. Opparbeidelse av tomt med bl.a. plen.
------	-------------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Betongtakstein. Besiktiget fra tak og stige.

Alder: 2022 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall er delvis besiktiget fra tak stige bakkenivå. Takstige til pipe.

Alder: 2022 **Kilde:** Eier

Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med stående Villmarkspanel.

Takkonstruksjon/Loft

Saltak i trekonstruksjoner med høy himling over hems.



Hems med høy himling.

Alder: 2022 **Kilde:** Eier

Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på glass er datert: 2017, 2021.



Skyvedør og vinduer.

Tilstandsrapport

Dører

TG 1

Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass til entré.
Skyvedør med glassfelt av tre med 2-lags isolerglass fra stue til terrasseplatting. Datert 2020.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 0

Terrasseplatting i trekonstruksjoner og rillet impregnerte gulvbord, fundamentert til markisolasjon. Levegger mot vest og øst.

Alder: 2022

Kilde: Eier

INNSENDIG

Overflater

TG 0

Gulv består av laminat og fliser.
Vegger og himlinger av "rustikk" trepanel.



Panel med pussede skjøter.

Alder: 2022

Kilde: Eier

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Støpt plate på mark og etasjeskille av tre mellom 1.etasje og hems.

Radon

TG 2

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



Eiendommen ligger i et område som NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke kjent om det er montert Radonsperre.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

TG 1

Pusset elementpipe med heldekkende beslag over tak, sotluke i entre.
Vedovn i stue. Øvre del av pipe, sotluke og vedovn er nytt i 2022.



Sotluke i entre.



Vedovn i stue.

Innvendige trapper

TG 0

Åpen tretrapp til hems med håndløpere, barnesikring og rekkverk på hems.

Alder: 2022

Kilde: Eier

Innvendige dører

TG 0

Formpressede profilerte innerdører.

Alder: 2022

Kilde: Eier

Andre innvendige forhold

TG 0

Teknisk rom på hems har belegg på gulv med sluk for varmtvannsbereder. Det er skyvedører for bodplass langs hele østvegg.



Teknisk rom på hems.



Skyvedører til bodplass på hems.

Alder: 2022

Kilde: Eier

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er nybygget og vurdert etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon iht. eier.



Bad med opplegg for vaskemaskin.

Alder: 2022

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

! TG 0

Fliser på vegger og trepanel i himling.

Alder: 2022

Kilde: Eier

Overflater Gulv

! TG 0

Fliser på gulv med gulvvarme. Det er målt fall mot dusjsone, nedsenket dusjsone med ca. 1:50 fall. ca. 4,5 cm fra gulv ved dør til slukkant.

Alder: 2022

Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 0

Plastsluk med synlig membranmansjett i dusjsone.
Det er utført vanntest i dusjsone uten avvik.



Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert unormale verdier på utsatte steder.



Sluk i dusjsone.

Alder: 2022

Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

! TG 0

Dusjhjørne med dusjgarnityr og hengslede glassvegger, servant med skuffeskap, vegghengt toalett, skap med nisje og opplegg for vaskemaskin.

Alder: 2022

Kilde: Eier

Ventilasjon

! TG 0

Mekanisk avtrekk med manuell bryter og fuktstyrt, kanal ut i vegg.

Alder: 2022

Kilde: Eier

Fukt i tilleggende konstruksjoner

! TG 0

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt.
Det er utført fuktsøk uten avvik. Vurdering er satt ut fra dette.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 0

Kjøkkeninnredning fra Aubo med formpressede matte dører og fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaskeum. Integrert oppvaskmaskin, komfyr og kjøøl/frys. Lyslister under skap og spotter i tak. Lekkasjestopper og komfyrvakt er montert. Det er mindre gjenstående arbeider som skal utføres før salg iht. eier.



Kjøkkeninnredning.

Alder: 2022

Kilde: Eier

Avtrekk

TG 0

Kjøkkenventilator med kanal ut i vegg.

Alder: 2022

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 0

Synlige vannrør i plast med rør-i-rør system, fordelerskap med stoppekran og overløpsventil på bad. Det er også en stoppekran bak hjørneskap på kjøkken.

Det er mindre gjenstående arbeider som skal utføres før salg iht. eier.



Fordelerskap med stoppekran på bad.



Stoppekran bak hjørneskap på kjøkken.

Alder: 2022

Kilde: Eier

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør i plast. Det er ikke synlig avløpslufting foruten en takhatt og stakeluke, eier opplyser at rørlegger skal dokumentere dette før salg.

Ventilasjon

TG 0

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler.

Alder: 2022

Kilde: Eier

Varmtvannstank

TG 1

Liggende varmtvannsbereder på 187 liter i teknisk rom på hems.

Alder: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

! TG 1

Nytt el-anlegg med i hovedsak skjult ledningsnett, sikringsskap med automatsikringer i entre, utvendig måler . Anlegget er nytt og er ikke videre vurdert.

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)?
Ja



El-skap er plassert i entre.

Branntekniske forhold

! TG 0

Røykvarslere tilkoblet strømmettet, brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

! TG 1

Byggegrunn er ikke kjent utover at det er registrert sand i dagen i området.

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Støpt plate på mark med ringmur. Ringmuren er foret ut og isolert, utvendig tildekket fasadeplater.

Alder: 2016

Kilde: Eier

Terrengforhold

! TG 2

Terreng ved hytta er flatt og lett skrånet mot sør.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan iht. Temakart - hensynssone for ras- og skredfare fra Aurskog-Høland kommune.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Det er opplyst fra eier at privat utvendig vann og avløp er lagt nytt til hytta.

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Byggeår**

1967

Kommentar

Usikkert byggeår, årstall er satt ut fra etablert matrikkel iht. Eiendomsverdi.

Standard

Enkelt uthus med to rom.

Vedlikehold

Uthuset er nylig renoveret i 2022.

Beskrivelse

Eldre uthus er nylig renoveret og består av to rom.

Uthuset er fundamentert på blokker, bjelkelag med tregulv, yttervegger i trekonstruksjoner med stående panel, skråtak tekket med blikkplater, to dører og vindu.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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.

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1.Etasje	67	67	0	Entré , Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken , Bad	
Hems	0	0	0		Teknisk rom , Bod
Sum	67	67	0		

Kommentar

Hems er ikke måleverdig grunnet takhøyde under 1,90 m. Gulvarealet er ca. 67 kvm.
I tillegg er det en terrasseplattning på ca. 30 kvm
Målt takhøyde 1. etasje: Fra ca. 2,35 m til ca. 2,38 m.
Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling".
Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

- Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei
- Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Ferdigstilt i 2022. ☒ Ja ☐ Nei
- Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?
Hytte ferdigstilt i 2022. ☐ Ja ☒ Nei

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	10	0	10		Bod
Sum	10	0	10		

Kommentar

Arealer er beregnet ut fra utvendig oppmåling med båndmål på stedet og iht. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling". BRA er skjønsmessig beregnet.
Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

- Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei
- Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei
- Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
06.7.2022	Henning Fagersand	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3026 AURSKOG-HØLAND	147	36		0	2219 m ²	Eiendomsverdi	Eiet
Adresse Søndre Digerneset 105 , 1954 Setskog							
Hjemmelshaver Høland Og Setskog Sparebank							
Kommentar Iht. Aurskog-Høland kommune pr. d.d.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendommen er beliggende ved innsjøen Mjermen på Digerneset mellom Setskog og Hemnes i Aurskog Høland kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Det er ikke fremvist eventuelt veirett, kontakt eier for ytterligere opplysninger.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp.

Regulering

Området er regulert til hytte og campingområde, med henvisning til "Reguleringsplan for Digerneset Hytte og Friluftssenter gnr. 147, bnr. 3 og 12. Dater 23.4.2008, med endring 24.6.2013. Eventuelt nye eiere bes sette seg inn oppdatert regulering og bestemmelser for området og eiendommen.

Iht. Aurskog Høland kartportal er området avsatt for fritidsbebyggelse, campingplass, friluftsområde

Iht. Kommuneplan 2018-2028 er eiendommen innenfor LNF område og i hensynssone for skred- og rasfare.

Om tomten

Selveier tomt på 2.219 kvm, tomta er lett skrånet mot sør og er opparbeidet med gruset innkjøring og parkering, plen og egen strandlinje.

Iht. Aurskog Høland kartportal og matrikkel informasjon er det registrert kulturminner på eiendommen.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type	Kommentar
13 900 000	2021	Tvangssalg	Kjøpesum er for flere eiendommer, iht. opplysning fra eier.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.	08.07.2022		Ikke vist	0	Nei
Egenerklæring	24.06.2022	Utfylt av eier og gjennomgått.	Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no	22.06.2022	Matrikkel opplysninger	Innhentet	0	Nei
Eier	22.06.2022	Høland og Setskog Sparebank. Har gitt opplysninger om eiendommen.	Innhentet	0	Nei
Offentlige planer	12.05.2022		Innhentet	0	Nei
EL-Samsvarserklæring	12.05.2022		Ikke vist	0	Nei
Situasjonskart	22.06.2022		Innhentet	0	Nei
Tegninger	12.05.2022	Tegningssett fra 2021	Innhentet	0	Nei
Tidligere boligsalgsrapport	21.06.2021	Tilstandsrapport, holdt av undertegnede.	Innhentet	0	Nei
Dokumentasjon håndverkere	22.06.2022	Iflg. eier er dette i orden.	Ikke vist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PW7017>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
93220135	

Selger 1 navn
Høland og Setskog Sparebank

Gateadresse	
Søndre Digerneset 105	

Poststed	Postnr
Hemnes	1970

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 93220135

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	nytt fra grunnen av
Arbeid utført av	Aarstad&Sønner

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	nytt
-------------	------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	ja, Kløver Rådgivning
-------------	-----------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	nytt fra grunnen av
Arbeid utført av	ST Elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

stort sett nytt alt

Arbeid utført av

Thygesen

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 93220135

Tilleggskommentar

Ref. Tilstandsrapport

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 93220135

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John Sigurd Bjørknes	6bf31b21b6d3d8847a2aa0d e127174ccb4c5d9c7	24.06.2022 08:22:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 93220135

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

Søndre Digerneset 105

Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 22 min 🚗
🚋 Åserudkrysset Linje 470, 478	11 min 🚗 9.5 km
🚋 Skogheim Linje 479, 485	12 min 🚗 9.6 km

Avstand til byer

Mysen	47 min 🚗
Askim	52 min 🚗
Lillestrøm	58 min 🚗
Ski	1 t 13 min 🚗
Oslo	1 t 23 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Bråte Skole, Hemnes	18 min 🚗
🚗 Aurskog Kommune	19 min 🚗

Vintersport

Alpin

- Bjørkelangen skisenter
- Kjøretid: 31 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

Olbergmoen Aktivitetsgård	28 min 🚗
Norsk horsemanshipssenter	28 min 🚗

Sport

⚽ Setskog idrettsanlegg Ballspill, fotball	16 min 🚗 13.1 km
⚽ Søndre Høland idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball	18 min 🚗 15.2 km
🏊 Avancia Xpress Bjørkelangen	29 min 🚗
🏊 Trento Bjørkelangen Express	29 min 🚗

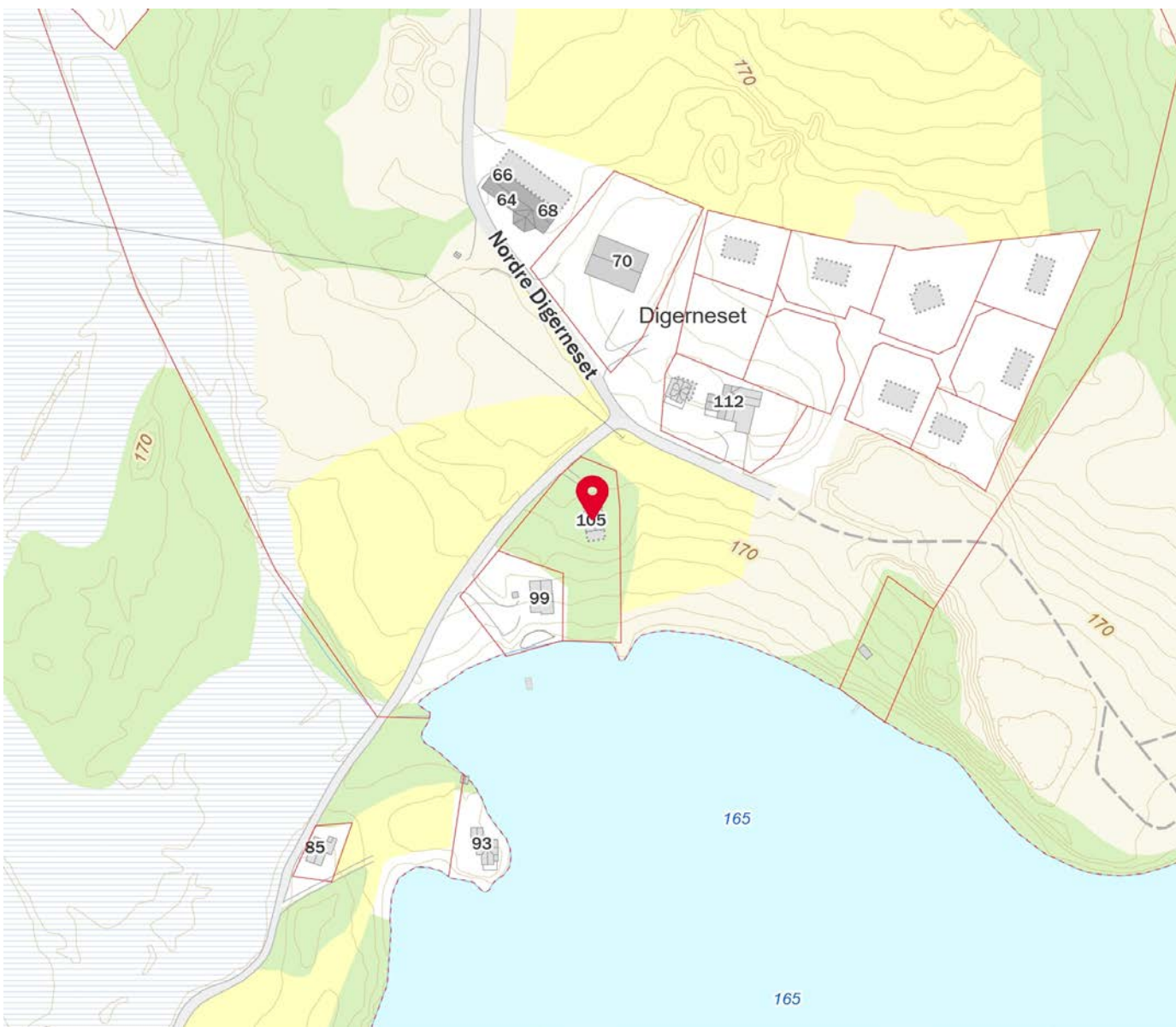
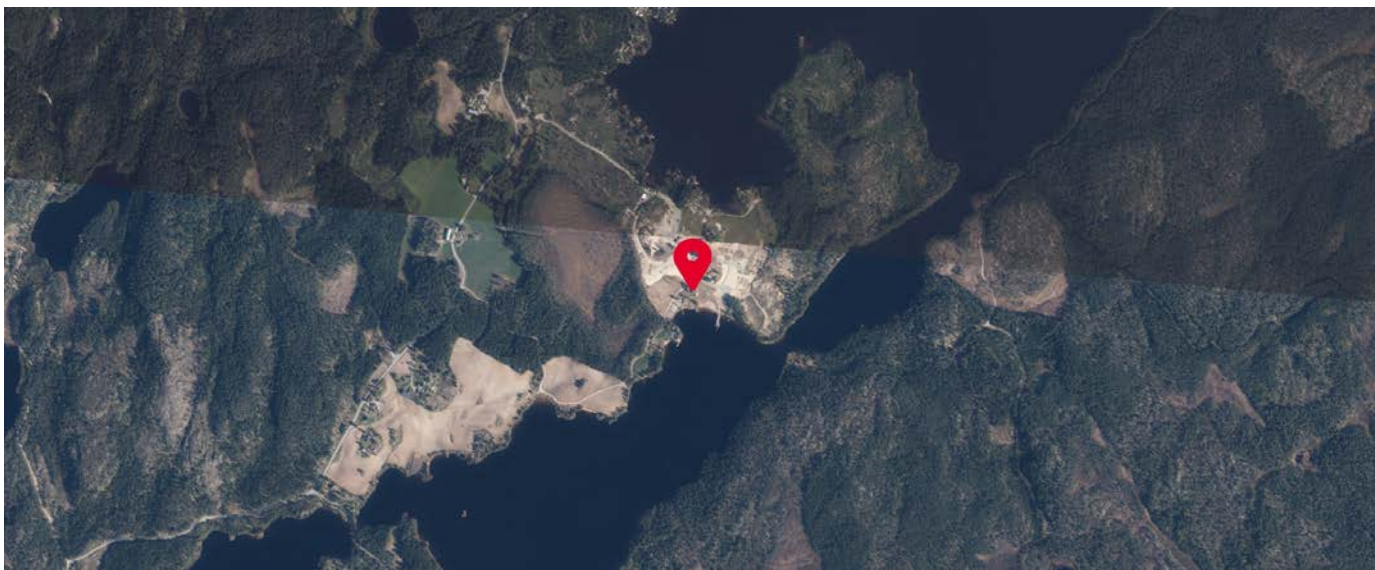
Dagligvare

Joker Setskog PostNord, søndagsåpent	15 min 🚗 13 km
Coop Prix Hemnes Post i butikk, PostNord	19 min 🚗 15.5 km

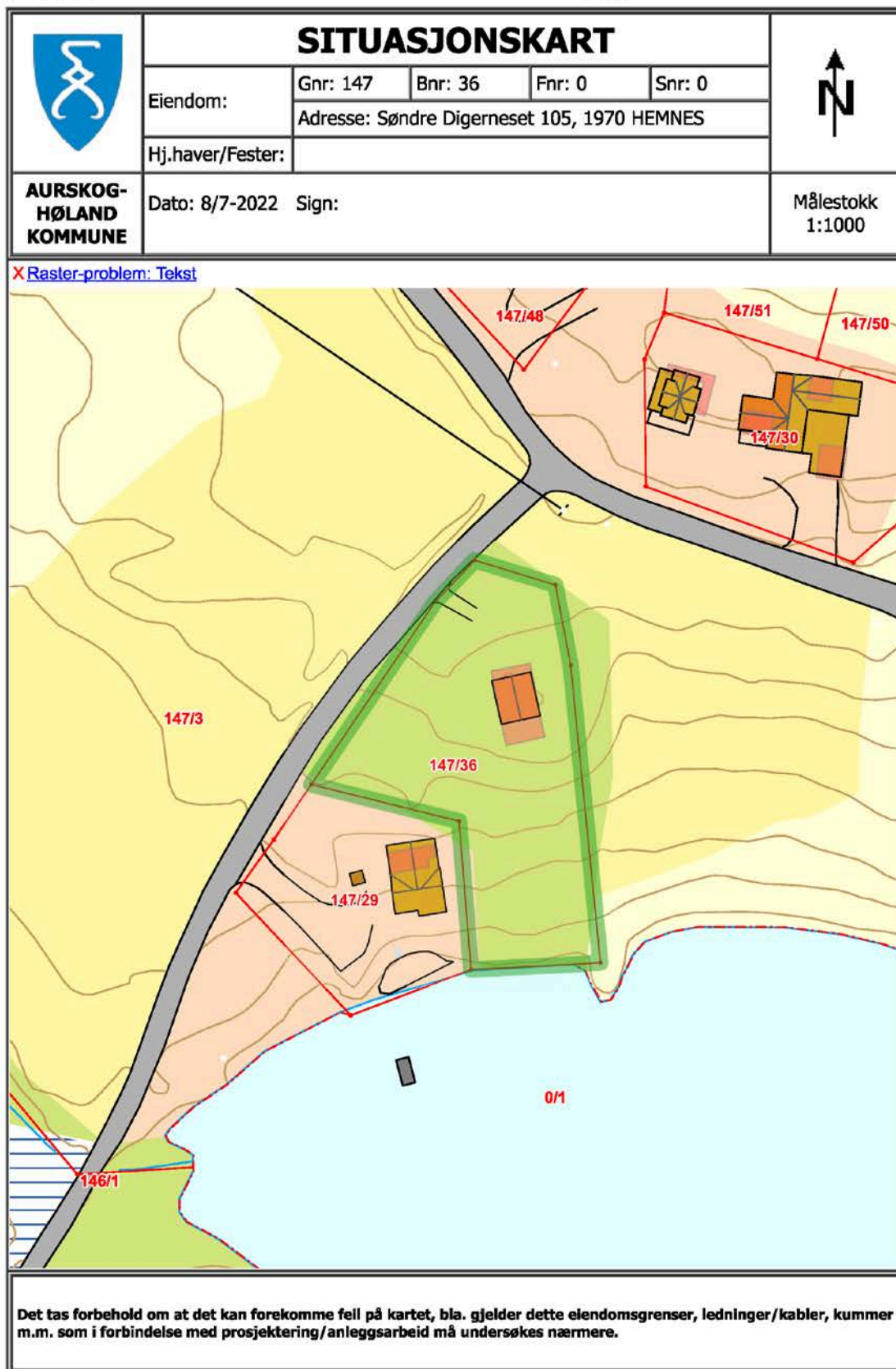
Varer/Tjenester

📦 Løken senter	25 min 🚗
📦 Bjørkelangen Senter	29 min 🚗
🏪 Løken apotek	26 min 🚗
🏪 Boots apotek Bjørkelangen	29 min 🚗
🍷 Bjørkelangen Vinmonopol	29 min 🚗

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bjørkelangen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bjørkelangen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK

La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Søndre Digerneset 105
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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av 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