

**aktiv.**



Sagåsen 59, 1970 HEMNES

**Velholdt og flott fritidseiendom  
med hytte, nyere anneks og  
utebod - Solrik terrasse på 73 kvm  
- Naturnært og idyllisk!**



Eiendomsmegler MNEF

## Kenneth Sverre

**Mobil** 930 29 613

**E-post** kenneth.sverre@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 700 000,-  
**Omkostn.:** Kr 93 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 793 890,-  
**Selger:** Åsmund Ingar Krogstad  
Ragnhild Vestad Krogstad

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2014  
**BRA-i/BRA Total** 61/95 kvm  
**Tomtstr.:** 1439 kvm  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 140, bnr. 56  
**Oppdragsnr.:** 1107260055

# Ditt nye fristed!

Velkommen til Sagåsen 59, en godt vedlikeholdt, koselig og familievennlig fritidseiendom i idylliske omgivelser.

Hytta har flott beliggenhet i et hyggelig felt, med nydelig utsikt mot Mjermen og den vakre naturen. Tomten er på ca 1,4 mål, og gode solforhold nytes på en flott, dels overbygd terrasse på ca. 73 kvm.

I tillegg til hytta har eiendommen en stor utebod og et annekst på ca. 25 kvm fra 2019.

Inne fremstår hytta i lun, tradisjonell stil og med behagelig atmosfære. I en romslig stue er det peisovn, og kjøkkenet har integrerte hvitevarer og spiseplass. Videre er det en hems, et bad, et separat vaskerom/wc, et soverom og en bod.

I annekset er det et wc-rom, en entré og to gode soverom, så her er det god plass til både familie og tilreisende feriegjester.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Planløsning .....	7
Om eiendommen .....	26
Tilstandsrapport .....	46
Egenerklæring .....	72
Energimerking .....	78
Kart .....	79
Ferdigattest .....	81
Nabolagsprofil .....	83
Budskjema .....	94



Aktiv Bjørkelangen v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Sagåsen 59!  
Foto: Svein Michaelsen



Fritidseiendommen er beliggende ved Bønsdammen og Mjermen.  
Mjermen er en populær og vakker innsjø med flotte knauser og pent terreng rundt sjøen.

Hytteforeningen har felles bryggeanlegg hvor det er mulig å leie båtplass. Her er det også felles badeplass med hyggelige sittekrakker.





Hytta har en større vinkelterrasse som strekker seg over tre sider.  
Vinkelterrassen er delvis overbygget og har flere lune plasser.



Velkommen inn!

## 1. etasje (hytte og anneks)



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra bilige

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



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



Entreen har liggende tømmervegger og koksgrå fliser på gulvet.



Kjøkkenet har et klassisk og pent design med gode benkeflater og mye oppbevaringsplass.



Innredningen har hvite, profilerte fronter og lys laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og koketopp, samt ventilator og komfyrvakt.



Fra kjøkkenet går det trapp opp til en koselig hems.

Her er det tømmervegger, originalt heltregulv og hvit skråhimling med et stort takvindu.

Hemsen fremkommer ikke på de godkjente byggetegningene.



Kjøkkenet og stuen ligger i delvis åpen og sosial løsning som gir god kontakt mellom sonene.





Stuen oppleves som romslig og koselig, med lun atmosfære og luftig takhøyde. Den hvite skråhimlingen fremhever de gyldne tømmerveggene, og stuen har originalt, lakkert heltregulv.



Det er fin plass til sofagruppe, godstoler og tv-/mediastasjon, og stuen har en rentbrennende peisovn i støpejern.

Dagslyset strømmer inn i rommet via store sprossevinduer i tre himmelretninger, og utsynet er naturskjønt.



Soverommet har store sprossevinduer som sørger for rikt, naturlig lysinnslipp og gode luftemuligheter.

Soverommet og boden har tømmervegger, og gulvene er lakkerte, originale heltregulv.

Boden er ikke søkt bruksendret til soverom, og rommet er derfor ikke godkjent til denne bruken iht. tegninger.





Badet fremstår som velholdt og pent, med liggende tømmervegger og koksgrå fliser på gulv med gulvvarme.



I hendid tilknytning er det et separat vaskerom med tømmervegger og koksgrå fliser på gulv med gulvvarme.



Tomten er pent opparbeidet med plenarealer og en stor, gruslagt gårdsplass. Omgivelsene er idylliske og naturskjønne; her er scenen satt for feriemodus og påfyll av energi.



En terrasse på ca. 73 kvm strekker seg rundt nesten hele hytta, så her kan solen følges gjennom hele dagen.



Store deler av terrassen er dessuten overbygd, noe som sørger for brukstid selv i litt ruskevær.



Hytta har en flott beliggenhet på et solrikt og hyggelig felt, med strålende utsikt mot vannet og den vakre naturen.



Mjermen og området rundt tilbyr vakker natur, skog og stille vann. Skogsbilveier og utallige små stier egner seg for både sykling, turgåing og riding.



Abbor og annen innlandsfisk biter gjerne på kroken, bær og sopp venter på å bli plukket om høsten. Den som prøver fiskelykken i elva, kan være heldig å få en ørret på kroken. Her er mulighet for bading, båtliv og padling.

I 2019 ble det etablert et frittliggende annekset på ca. 25 kvm på tomten, et kjærkomment element for storfamilien eller når man får tilreisende feriegjester.

Både annekset og hytta har installert fiber.

Annekset inneholder entré, wc-rom og to soverom.





Rommene er innredet i samme stil som i hytta – liggende panel på veggene og originale heltregulvi i oppholdsrommene.



Annekset gjør det mulig å ha gjester på kortere eller lengre besøk, og her er det mulig å trekke seg litt tilbake hvis man har behov for det.

Det er elektrisk gulvvarme i entreen og på wc-rommet.

Badet i annekset har sluk i gulvet og mekanisk avtrekksvifte. Rommet er innredet med baderomsinnredning og gulvmontert toalett.



Det er gode parkeringsmuligheter på en stor, gruslagt gårdsplass.

I tillegg er det tinglyst rett til å bruke felles parkeringsplass ved vannet.







# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 61 kvm

BRA - e: 34 kvm

BRA totalt: 95 kvm

TBA: 73 kvm

### **Fritidsbolig**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 61 kvm Entré, vaskerom/wc, bad, kjøkken, stue, soverom og bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

73 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Anneks**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 25 kvm Entré, toalettrom og 2 soverom

### **Bod**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 kvm Bod

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Fritidsbolig

Hems har lav takhøyde og har ikke måleverdig bruksareal.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1439 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Omgivelsene er idylliske og naturskjønne; her er scenen satt for feriemodus og påfyll av energi. Flotte turområder gir god rekreasjon rett utenfor døra, og det er kort gange ned til innsjøen Mjermen med badeplass og felles bryggeanlegg hvor det er mulig å leie båtplass. Hytta har en flott beliggenhet på et solrikt og hyggelig felt, med strålende utsikt mot vannet og den vakre naturen. Fra Oslo tar det ca. 1 time, så hytta passer utmerket for helgeturer.

Tomten er pent opparbeidet med plenarealer og en stor, gruslagt gårds plass, og i tillegg til hytta består eiendommen av et anneks på ca. 25 kvm og en frittliggende utebod på ca. 9 kvm. En terrasse på ca. 73 kvm strekker seg rundt nesten hele hytta, så her kan solen følges gjennom hele dagen. Store deler av terrassen er dessuten overbygd, noe som sørger for brukstid selv i litt ruskevær.

### **Beliggenhet**

Fritidseiendommen er beliggende ved Bønsdammen og Mjermen i Aurskog-Høland kommune. Mjermen er en populær og vakker innsjø med flotte knauser og pent terreng rundt sjøen. Ca 1 time og 15 min fra Oslo (ca 70 km). Mjermen og området rundt tilbyr vakker natur, skog og stille vann. Skogsbilveier og utallige små stier egner seg for både sykling, turgåing og riding. Abbor og annen innlandsfisk biter gjerne på kroken, bær og sopp venter på å bli plukket om høsten. Den som prøver fiskelykken i elva, kan være heldig å få en ørret på kroken. Her er mulighet for bading, båtliv og padling. Hemnes er nærmeste sted med blant annet dagligvareforretning, og hit er det ca 10 minutters kjøretid fra hytta

Hemnes – der tradisjon og livskvalitet lever

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

Lokalsamfunn og tjenester

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

Oppvekst og utdanning

På Hemnes finnes et godt oppvekstilbud med Bråtebakken Barnehage som er kommunal og Plommehagen Barnehage som er privat. I Bråtebakken Barnehage står trygghet, lek og læring i sentrum, i et miljø der barna får utforske, utvikle seg og være en del av et inkluderende fellesskap. Plommehagen Barnehages visjon er «Vi vil at barna i Plommehagen skal ha fine opplevelser, og et positivt fellesskap og lære det de

trenger sammen med små og store venner». Bråte skole (1-10 skole med SFO-tilbud) er et sentralt samlingspunkt og gir et helhetlig skoleløp for barn og unge i området.

#### Idrett, fritid og fellesskap

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

#### Natur, kultur og opplevelser

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

#### Næringsliv og historie

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

#### **Avstander**

Mysen, ca 40 min med bil

Lillestrøm, ca 50 min med bil

Oslo, ca 1 time og 15 min med bil

Hemnes, ca 9 min med bil

#### Ladepunkt elbil

Hemnes, ca 10 min med bil

Dagligavere  
Coop Prix Hemnes, ca 10 min med bil  
Rema 1000 og Kiwi Løken, ca 17 min med bil

### **Adkomst**

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Området består av fritidsboliger og naturlig landskap.

### **Bygningssakkyndig**

Petter Larsen Havnen

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Fritidsbolig - Byggeår: 2014. Takkonstruksjonen har åstakskonstruksjon/saltak av tre med åpen innvendig skråhimling og med hems på del. Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret. Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade er av tømmer. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er ett takvindu på hems. Vinduene er fra byggeåret. Entredør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags. Fra byggeåret. Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyde er ca. 90 cm.

Frittstående anneks. Isolert konstruksjon. Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark. Vegger er oppført med trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd stående trebordkledning/villmarkspanel. Saltakskonstruksjon av tre med takoverbygg/arkutbygg over inngangspartiet. Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Frittstående bod. Isolert konstruksjon. Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark. Vegger er oppført med trebindingsverk. Vegger er utvendig kledd med stående trekledning/villmarkspanel. Saltakskonstruksjon av tre. Yttertaket er tekket med betongtakstein. Gangdør er 2-fløyet og i trekonstruksjon.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik: Det mangler vannbrett og beslag over og under vinduene. Tetting og eventuelt skjulte beslag er ukjent. Dette er spesielt viktig der hvor vinduene er værutsatt for å hindre inntrengning av fukt. Vindu på 1 soverom subber i karmen.

#### Utvendig > Dører

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det mangler utvendig terskelbeslag.

#### Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Døren til baderommet subber i terskel/karm.

#### Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Rørfordeler er plassert på vaskerom/wc som mangler membran i gulvet. Ved lekkasje på anlegget er det fare for fuktskader på veggkonstruksjonen.

#### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Varmtvannstanken er plassert på vaskerom/wc som mangler membran i gulvet. Ved lekkasje fra varmtvannstanken er det fare for fuktskader på veggkonstruksjonen.

#### Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/wc > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner.

#### Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/wc > Overflater Gulv

Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/wc > Ventilasjon

Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

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

#### Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### TG3 - Store eller alvorlige avvik:

##### Utvendig > Nedløp og beslag

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

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/wc > Sluk, membran og tettesjikt  
Vurdering av avvik: Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv  
Vurdering av avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet er flatt og mangler fall til sluket.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Membran og tettesjikt - vegger  
Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Det mangler membran/tettesjikt på veggene.

Helse, miljø og sikkerhet  
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.  
Rekkverkshøyde er ca. 90cm. (byggeårets krav og dagens krav er 100cm).

Lovlighet  
Fritidsbolig  
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det minste soverommet er godkjent som bod iht. tegningen.

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

Bod  
Det foreligger ikke tegninger.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2013. Selger har benyttet fritidsboligen de siste 12 månedene.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2019.  
Firmanavn: Hemnes El-installasjon. Beskrivelse av arbeidet: Elektro arbeide. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2018. Beskrivelse av arbeidet: Snekker arbeide.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Bygget terrasse. Er tiltaket godkjent av kommunen? Nei, ikke som jeg kjenner til.

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? Ja. Er alle boenhetene godkjent av kommunen? Ja. Anneks som har ferdigattest.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Nei, ikke som jeg kjenner til.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

### **Innhold**

Kort fortalt

- Meget velholdt og pen hytte fra 2014
- Naturskjønne og idylliske omgivelser
- Kun rundt 1 times reisevei fra Oslo
- Kort gange til innsjøen Mjermen
- Det er felles bryggeanlegg ved vannet
- Parkering på en stor, gruset plass
- Frittliggende utebod på ca. 9 kvm
- Anneks på ca. 25 kvm fra 2019
- Dels overbygd terrasse på 73 kvm
- Tiltalende entré med flislagt gulv
- Lun stue med peisovn og god takhøyde
- Klassisk og velutstyrt spisekjøkken
- Pent bad og eget vaskerom m/wc
- 1 soverom og en hems i hytta
- 1 bod benyttet som soverom i hytta (ikke bruksendret)
- Varmtvannsbereder på ca. 120 liter
- Sikringsskap med automatsikringer

Planløsning

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

Hems: Hems.

Annet: Anneks på ca. 25 kvm og isolert utebod på ca. 9 kvm.

Entré

Hytta har et pent, overbygd inngangsparti med gruslagt adkomst, lun velkomstterrasse og veggmontert utebelysning. Vel inne er det en fin entré med liggende tømmervegger og koksgrå fliser på gulvet. Det er plass til garderobeløsning i entreen, og det er direkte adkomst til et vaskerom med wc.

Kjøkken

Kjøkkenet har et klassisk og pent design med gode benkeflater og mye oppbevaringsplass. Innredningen har hvite, profilerte fronter og lys laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og koketopp, samt ventilator, komfyrvakt og god arbeidsbelysning.

## Stue

Stuen oppleves som romslig og koselig, med lun atmosfære og luftig takhøyde. Den hvite skråhimlingen fremhever de gylne tømmerveggene, og stuen har originalt, lakkert heltregulv. Det er fin plass til sofagruppe, godstoler og tv-/mediastasjon, og stuen har en rentbrennende peisovn i støpejern. Dagslyset strømmer inn via store sprossevinduer i tre himmelretninger, og utsynet er naturskjønt.

## Bad

Hytta inneholder et bad og et vaskerom/wc. Badet fremstår som velholdt og pent, med liggende tømmervegger og koksgrå fliser på gulv med gulvvarme.

Baderomsinnredningen har grå fronter og består av en heldekkende servant på en skuffeseksjon og et dobbelt speilskap. Videre har badet et dusjkabinett og mekanisk avtrekk.

## Vaskerom/wc-rom

I hendig tilknytning til entreen er det et separat vaskerom med tømmervegger og koksgrå fliser på gulv med gulvvarme. Av innredning er det en hvit servantseksjon, et speil og en bred, hvit laminatbenkeplate. Under benken er det opplegg for vaskemaskin, og rommet er videre utstyrt med et gulvmontert toalett.

## Soverom og garderobe

Inne i hytta er det ett pent soverom og en bod tatt i bruk som soverom, begge med store sprossevinduer som sørger for rikt, naturlig lysinnslipp og gode luftemuligheter. Rommene har tømmervegger, og gulvene er lakkerte, originale heltregulv. På soverommet er det god plass til dobbeltseng og oppbevaringsmøblement. Boden er ikke søkt bruksendret til soverom, og rommet er derfor ikke godkjent til denne bruken iht. tegninger. Hytta har for øvrig lagringsplass i en frittliggende, isolert utebod på ca. 9 kvm.

## Hems

Fra kjøkkenet går det trapp opp til en koselig hems. Her er det tømmervegger, originalt heltregulv og hvit skråhimling med et stort takvindu. Hemsene fremkommer ikke på de godkjente byggetegningene.

## Anneks

I 2019 ble det etablert et frittliggende anneks på ca. 25 kvm på tomten, et kjærkomment element for storfamilien eller når man får tilreisende feriegjester. Annekset inneholder entré, wc-rom og to soverom, og det er elektrisk gulvvarme i entreen og på wc-rommet. Rommene er innredet i samme stil som i hytta – liggende panel på veggene og originale heltregulv i oppholdsrommene. Entreen og wc-rommet har flislagte gulv.

### **Standard**

Innvendige overflater:

Gulv: Fliser og heltregulv.

Vegger: Tømmer og trepanel.

Himling: Trepanel.

Gulv og overflater er fra byggeåret.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeåret.

Rørfordeler er plassert på vaskerom/wc.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast fra byggeåret.

- Ventilasjon: Det er naturlig ventilasjon med veggventiler, avtrekk via ventilator på kjøkkenet og avtrekk via elektrisk vifte på baderommet.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra byggeåret og er plassert på vaskerom/wc.

- Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg fra byggeåret. Det ble gjort mindre arbeider på anlegget i 2025.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er installert fiber i hytta og i annekset. Kjøper må selv tegne ønsket abonnement.

### **Parkering**

Det er gode parkeringsmuligheter på en stor, gruslagt gårdsplass. I tillegg er det tinglyst rett til å bruke felles parkeringsplass ved vannet.

### **Radonmåling**

Det er ikke kjent om hytta er bygget med radonsperre.

### **Diverse**

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

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita

- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

Hytta er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på badet, i entreen og på wc. I tillegg panelovner i enkelte rom. Dette suppleres med vedfyring i stuen. I annekset er det elektrisk gulvvarme i entreen og på wc-rommet. Det er naturlig ventilasjon i begge byggene, og i hytta er det mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. I annekset er det mekanisk avtrekk fra wc-rommet.

Følgende opplysninger er mottatt fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen: Feiing og tilsyn varslet i 2019 ble ikke utført da ingen var hjemme. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Ved spørsmål anbefaler vi å ta kontakt med brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

### Informasjon om strømforbruk

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

Følgende opplysninger er mottatt fra EI-verket: Nyanbleggskontroll 2014 hvor 5 avvik ble avdekket. Megler har spurt el-verket om avvikene er utbedret, men henvendelsen er ikke besvart ved opprettelse av salgsoppgaven. Følgende opplysninger er hentet fra tilstandsrapporten: "Elektrisk anlegg fra byggeåret. Det ble gjort mindre arbeider på anlegget i 2025. Det ble avholdt kontroll av det elektriske anlegget den 04.03.2025 og avvik som da ble avdekket er utbedret iht. Samsvarserklæring som ble fremvist (ligger i Boligmappa)." Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til det elektriske anbefaler vi å ta kontakt med EI-verket for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

### Energimerke

Grønn C

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 3 700 000

### **Omkostninger kjøper**

3 700 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

92 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

93 890 (Omkostninger totalt)

110 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

113 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 793 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 810 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 813 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 2 126 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer: Hytterenasjon og feier/tilsynsgebyr fritidseiendommer.

Beløpet for kommunale avgifter er en prognose for inneværende år, mottatt fra kommunen. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### **Eiendomsskatt**

Kr 697 for år 2026

### **Informasjon om eiendomsskatt**

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

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 671 250 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi. Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no). Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter og eiendomsskatt» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett, samt årlig avgift til hytteforeningen og eventuell leie av båt plass.

### **Årlig velforeningsavgift**

Kr 7 250

### **Velforening**

Det er pliktig medlemskap i Sagåsen Vel. I følge opplysninger fra regnskapsfører for Sagåsen AS betales det kr. 7.250,- pr år for drift og vedlikehold av privat vei, vann og

avløpsordning. Det kan i tillegg leies båtplass på fellesområde for kr. 2.590,- per år (for hytteeiere). Velavgift og leie av båtplass kan i henhold til tinglyst erklæring fra 2015 indeksreguleres som følge av endring i konsumprisindeksen. Anleggene på hyttefeltet driftes av Sagåsen AS. Velforeningen har ikke eget organisasjonsnummer. Det er ikke fremvist vedtekter eller regnskap knyttet til driften av velforeningen.

#### **Informasjon om vannavgift**

Det er ikke installert vannmåler i hytta.

#### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Sameiet

#### **Sameienavn**

Sagåsen AS

#### **Organisasjonsnummer**

992534524

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 140, bruksnummer 56 i Aurskog-Høland kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3226/140/56:

18.11.2013 - Dokumentnr: 995963 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:140 Bnr:40

01.01.2020 - Dokumentnr: 1477836 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:140 Bnr:56

01.01.2024 - Dokumentnr: 138859 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:140 Bnr:56

19.03.2015 - Dokumentnr: 250081 - Bestemmelse om båt plass  
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:140 Bnr:1

19.03.2015 - Dokumentnr: 250081 - Bestemmelse om vannrett  
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:140 Bnr:1

19.03.2015 - Dokumentnr: 250081 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:140 Bnr:40  
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:140 Bnr:62  
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:140 Bnr:63  
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:140 Bnr:66  
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:140 Bnr:67  
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:140 Bnr:68  
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:140 Bnr:69  
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:140 Bnr:70  
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:140 Bnr:71  
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.2015 - Dokumentnr: 250081 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:140 Bnr:40  
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:140 Bnr:62  
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:140 Bnr:63  
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:140 Bnr:66  
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:140 Bnr:67  
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:140 Bnr:68  
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:140 Bnr:69  
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:140 Bnr:70  
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:140 Bnr:71  
Bestemmelse om rett til rørgate for drikkevann og til avløpsrensing  
Bestemmelse om vedlikehold av avløpsvann  
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.2015 - Dokumentnr: 250081 - Bestemmelse om parkering  
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:140 Bnr:40  
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:140 Bnr:62  
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:140 Bnr:63  
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:140 Bnr:66  
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:140 Bnr:67  
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:140 Bnr:68  
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:140 Bnr:69  
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:140 Bnr:70  
Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:140 Bnr:71  
Gjelder denne registerenheten med flere

Følgende er hentet fra det tinglyste dokumentet:

Rettighetshavere gis følgende rettigheter:

Rettighet som hefter i gnr. 140 bnr. 1:

- Rett til leie av båtplass i område anvist i reguleringsbestemmelser for Sagåsen hytteområde, K-sak 38/08, vedtatt av kommunestyret 24.06.2008.
- Rett til vann av drikkevannskvalitet fra borebrønn på eksisterende grunn.

Rettigheter som hefter i gnr. 140 bnr. 40:

- Veirett, samt vedlikehold og brøyting av vei frem til de enkelte hyttetomtene.
- Rett til å bruke felles parkeringsplass ved vannet.
- Rett til avløpsrensing, samt service og vedlikehold av renseanlegg for avløpsvann på eksisterende grunn.
- Rett til bruk av rørgater under vei som leder drikkevann fra borebrønn til de enkelte hyttetomtene.

Andre avtaler:

- Vederlag for vedlikehold og brøyting av vei, samt service og vedlikehold av renseanlegg og borebrønn skal være kr. 7.000,- per hytte per år. Prisen kan indeksreguleres på grunnlag av endringer i konsumprisindeksen. Skriftlig varsel skal sendes minst tre måneder før prisjusteringen.
- Vederlag for leie av båtplass og bod skal være på kr. 2.000,- pr år. Prisen kan indeksreguleres på grunn av av endringer i konsumprisindeksen. Skriftlig varsel skal sendes minst tre måneder før prisjusteringen.
- Ved eventuell oppløsning, salg eller annen overdragelse av Sagåsen AS, unntatt dersom selskapet tilbakeføres til og drives videre av hjemmelshaver for gnr. 140 bnr. 1, skal hytteeierne i fellesskap ha rett til vederlagsfritt å overta eierskap og drift av borebrønn og renseanlegg på eksisterende grunn. Dette felleseiet kan utvides til også å omfatte nye hyttetomter på Sagåsen hytteområde. Sagåsen AS eies i dag av Kjetil Simonsen og hjemmelshaver Anett Simonsen.

Det gjøres oppmerksom på at det har vært prisregulering etter at rettighetene ble tinglyst. Pr. 2026 er velavgiften kr. 7.250,- pr år og leie av båtplass kr. 2.590,- pr år.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for "nybygg fritidsbolig" på Gnr/Bnr 140/56, datert 11.02.2014. Det foreligger ferdigattest for "oppføring av annekst" på Gnr/Bnr 140/56, datert 03.02.2026.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. For hytta avviker disse fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Det minste soverommet i hytta er godkjent brukt som bod. Deler av gangen er delt av og tatt i bruk som vaskerom/wc, og det er satt inn et vindu. Deler av terrassen (vest) fremkommer ikke av tegningene. Hemsene fremkommer ikke på tegninger. Det er ikke mottatt tegninger for boden. Det er mottatt tegninger for annekset som stemmer overens med dagens planløsning. I følge e-post

fra kommunen er de to rommene godkjent brukt som soverom. Avvikene for hytta nevnt over anses som en lovlighetsmangel. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Privat veitilknytning.

Tilknytning vann: Tilknyttet vann fra privat grunnboret brønn felles for hyttefeltet.

Tilknytning avløp: Privat avløpsanlegg med minirensanlegg felles for hyttefeltet.

Følgende er hentet fra tinglyst erklæring/avtale fra 2015:

- Rett til vann av drikkevannskvalitet fra borebrønn på eksisterende grunn.
- Veirett, samt vedlikehold og brøyting av vei frem til de enkelte hyttetomtene.
- Rett til avløpsrensing, samt service og vedlikehold av rensanlegg for avløpsvann på eksisterende grunn.
- Rett til bruk av rørgater under vei som leder drikkevann fra borebrønn til de enkelte hyttetomtene.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Fritidsbebyggelse. Følger reguleringsplan "HYTTEOMRÅDE VED BØNSDAMMEN". I følge mottatt reguleringskart er området registrert med flomfare.

Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-ogplaner/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/kommunale-planer2/>

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraksgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

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

### **Budgivning**

#### Budgivning i forbrukerforhold

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt fast vederlag tilsvarende kr. 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgjebyr kr. 27.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 10.845,-. Utleggene omfatter urådighetserklæring, foto og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr. 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

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

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

14.04.2026

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Sagåsen 59, 1970 HEMNES

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 140, bnr. 56

## Markedsverdi

### 3 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m<sup>2</sup> BRA-i: 61 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.03.2026

Rapportdato: 20.03.2026

Oppdragsnr.: 10816-26047

Eiendomsverdi ref nr: PE6398

Autorisert foretak: Larsen Havnen AS

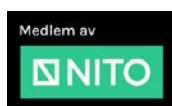
Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Havnen



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

# Larsen Havnen AS

Takstingeniør



Rapportansvarlig



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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av fritidsbolig, annekset og bod.

Fritidsboligen ble oppført i 2014.  
Fritidsboligens standard er beskrevet i rapporten.

Annekset ble oppført i 2019.  
Anneksets utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Boden ble oppført i 2015.  
Bodens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

## Fritidsbolig - Byggeår: 2014

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har åstakskonstruksjon/saltak av tre med åpen innvendig skråhimling og med hems på del.  
Taktekkingen er av betongtakstein og er fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret.

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade er av tømmer.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er ett takvindu på hems. Vinduene er fra byggeåret.

Entredør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags. Fra byggeåret.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering.  
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyde er ca. 90 cm.

### INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulv: Fliser og heltregulv.  
Vegger: Tømmer og trepanel.  
Himling: Trepanel.

Gulv og overflater er fra byggeåret og har normalt god standard og normal bruksslitasje.

Gulv i 1. etasje er av betongdekke mot grunn.  
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken.  
Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde.  
Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

Det er isolert stålpipes tilkoblet peisovn i stue.

Det er hemsstie og repo med rekkverk av tre.

Innerdører: 3-speils tredører.

Oppvarming: Vedfyring med peisovn i stue.  
Elektrisk gulvvarme i entre, vaskerom/wc og badrom.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerom/wc:  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon:

Ferdigattest.  
Vaskerom/wc har standard fra byggeåret.  
Vaskerom/wc består av: Gulvmontert toalett. Servantskap. Benkeplate. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

Bad:  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ferdigattest.  
Baderommet standard fra byggeåret.  
Baderommet består av: Dusjkabinett, servantskap og speilskap.  
Det er elektrisk styrt vifte.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.  
Ventilatorhette med avtrekk.  
Integrert platetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.  
Komfyrvakt.  
Lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem.

Innredningen er fra byggeåret og har normalt god standard.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørfordeler er plassert på vaskerom/wc. Vannrør er fra byggeåret.  
Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

Det er naturlig ventilasjon med veggventiler.  
Det er avtrekk via ventilator på kjøkkenet.  
Det er avtrekk via elektrisk vifte på baderommet.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, er fra byggeåret og er plassert på vaskerom/wc.

Elektrisk anlegg fra byggeåret.  
Det ble gjort mindre arbeider på anlegget i 2025.  
Det ble avholdt kontroll av det elektriske anlegget den 04.03.2025 og avvik som da ble avdekket er utbedret iht. Samsvarserklæring som ble fremvist (ligger i Boligmappa).

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.  
Dreneringen er fra 2014. Utførelse og tilstand på drenering er ikke kjent (bygningen har ikke kjeller).  
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.  
Tomten er skrånende ned mot nord og vest.  
Utvendige avløpsrør er av plast, utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra byggeåret.  
Det er avløp til felles avløpsanlegg/reanseanlegg på hyttefeltet.  
Vannforsyning er fra felles privat grunnboret brønn på hyttefeltet.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	95 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	61 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 700 000

### Arealer [Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 050 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

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

Det minste soverommet er godkjent som bod iht. tegningen.

### Anneks

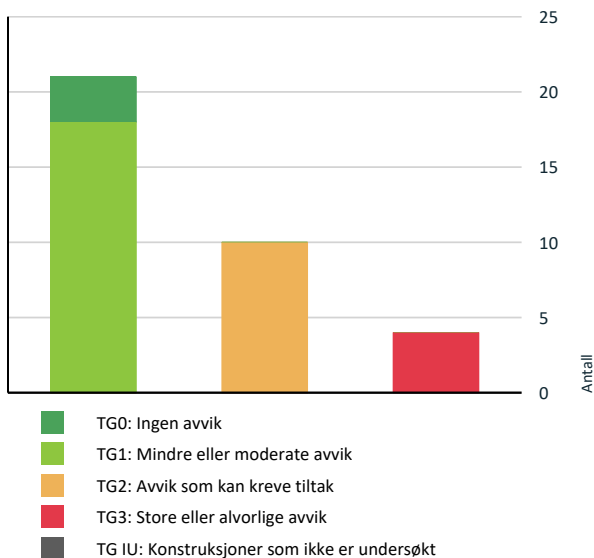
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Bod

- Det foreligger ikke tegninger

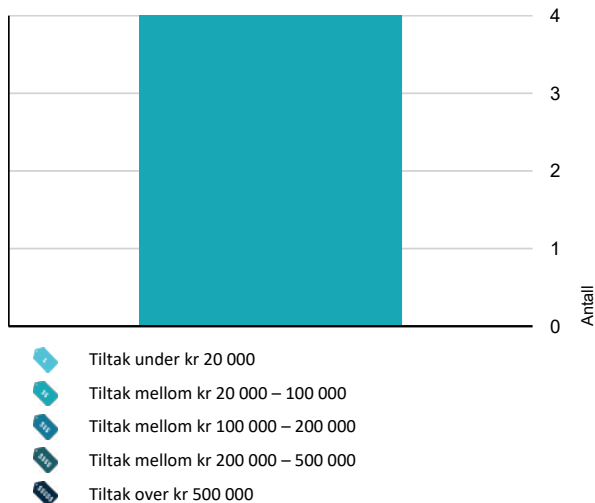
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Membran og tettesjikt - vegger [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2014

**Kommentar**  
Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

**Anvendelse**  
Fritidsbolig

**Standard**  
Fritidsboligens standard er beskrevet i rapporten.

**Vedlikehold**  
Fritidsboligen fremstår med normalt godt vedlikehold.  
Fritidsboligens mangler er beskrevet i rapporten.

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

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

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

### TG 3 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfangere må monteres for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre fare for personskade eller skade på eiendom.  
Manglende snøfangere innebærer økt risiko for at snø og is kan rase ned fra taket og forårsake skader.

Iht. eier har det aldri forekommet snøras fra taket.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



### TG 1 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade er av tømmer.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har åstakskonstruksjon/saltak av tre med åpen innvendig skråhimling og med hems på del.

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er ett takvindu på hems. Vinduene er fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler vannbrett og beslag over og under vinduene. Tetting og eventuelt skjulte beslag er ukjent. Dette er spesielt viktig der hvor vinduene er værutsatt for å hindre inntrengning av fukt.

Vindu på 1 soverom subber i karmen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres vannbrett og beslag over og under vinduene for å sikre tilstrekkelig tetting og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen der hvor vinduene er værutsatt.

Vinduet på soverom bør justeres slik at det ikke subber i karmen, for å unngå slitasje og mulig skade på vinduet.

Manglende tiltak kan føre til skader og redusert levetid.

# Tilstandsrapport



## TO 2 Dører

### Beskrivelse

Entredør i malt trekonstruksjon med glassfelt med 2-lags. Fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler utvendig terskelbeslag.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Terskelbeslag bør monteres for å hindre vanninntrengning og skader i konstruksjonen. Manglende beslag øker risikoen for skade på dør og omkringliggende bygningsdeler.

## TO 1 Terrasse

### Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyde er ca. 90 cm.



## INNVENDIG

## TO 1 Overflater

### Beskrivelse

Gulv: Fliser og heltregulv.  
Vegger: Tømmer og trepanel.  
Himling: Trepanel.

Gulv og overflater er fra byggeåret og har normalt god standard og normal brukslitasje.

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

### Beskrivelse

Gulv i 1. etasje er av betongdekke mot grunn. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i stue og kjøkken. Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde. Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

## TO 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Isolert stålpipes tilkoblet peisovn i stue.



# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Hemsestige og repo med rekkverk av tre.



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

3-speils tredører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Døren til baderommet subber i terskel/karm.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren til baderommet bør justeres for å hindre videre slitasje på dør og karm, samt for å sikre tilfredsstillende funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det over tid oppstå økt slitasje og skade på både dørblad og karm.

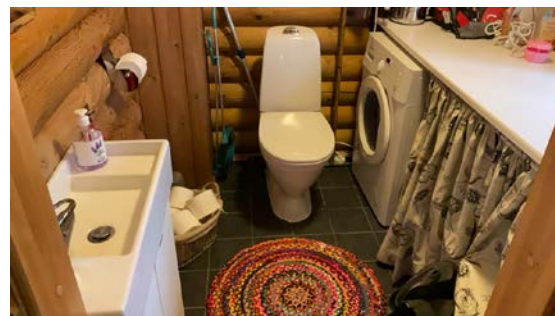
## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM/WC

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ferdigattest.  
Vaskerom/wc har standard fra byggeåret.



### 1. ETASJE > VASKEROM/WC

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

### Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Uegnede materialer i våtsoner bør fuktbeskyttes eller skiftes ut for å redusere risikoen for fuktskader og i konstruksjonen.

Manglende tiltak kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på bygningsdelene.



### 1. ETASJE > VASKEROM/WC

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm. fra gulv ved dør til topp slukrist.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene til sluk, da utilstrekkelig høydeforskjell kan føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluket. Konsekvensen av dette er økt risiko for vannansamling på gulvet, som igjen kan medføre fuktskader i omkringliggende konstruksjoner og redusert brukssikkerhet. Ved eventuell oppgradering eller renovering bør riktig fall etableres for å oppfylle forskriftskrav.

## 1. ETASJE > VASKEROM/WC

### 1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt på verken gulv eller på vegger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på både gulv og vegger i våtsoner for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Manglende tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader, noe som kan føre til kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## 1. ETASJE > VASKEROM/WC

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Vaskerom/wc består av: Gulvmontert toalett. Servantskap. Benkeplate. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

## 1. ETASJE > VASKEROM/WC

### 1 TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering med veggventil.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## 1. ETASJE > VASKEROM/WC

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

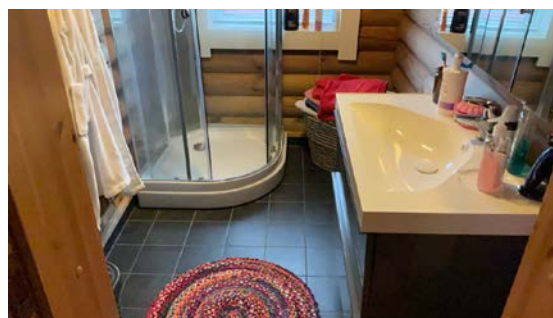
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Rommet har vegger av tømmer. Det ble gjort enkle fuktsøk med overflateinstrument Protimeter MMS på overflater og det ble ikke påvist unormale fuktverdier.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ferdigattest. Baderommet standard fra byggeåret.



## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har tømmer. Taket har panel.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Uegnede materialer i våtsoner bør fuktbeskyttes eller skiftes ut for å redusere risikoen for fuktskader og i konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på bygningsdelene.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 3 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er flatt og mangler fall til sluket.

Det er oppkant med fliser mot vegger og det er oppkant med list mot dørterskel.

Utførelse av membran bak listen ved dørterskelen er ukjent.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

# Tilstandsrapport

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

Gulvet er flatt og mangler fall til sluket.

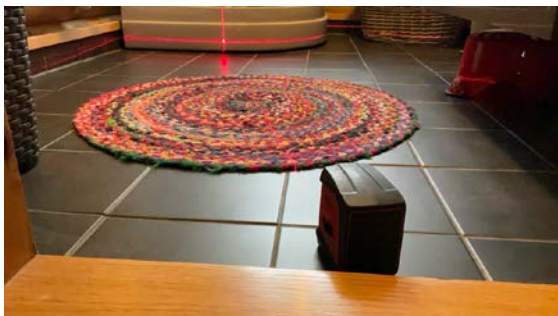
## Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det må etableres tilstrekkelig fall mot sluket for å sikre at vann ledes effektivt bort fra gulvet.

Manglende fall øker risikoen for vannansamling og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid for våtrommet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Membran og tettesjikt - vegger

#### Beskrivelse

Veggene har tømmer og ingen membranløsning/tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det mangler membran/tettesjikt på veggene.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Det bør etableres tilfredsstillende membran eller tettesjikt på veggene for å hindre skader i konstruksjonen.

Manglende membran medfører økt risiko for vanninntrengning og påfølgende fuktskader, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid for bygget.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran fra byggeåret.

Det er synlig slukmansjett/membran under klemringen i sluket.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Baderommet består av: Dusjkabinett, servantskap og speilskap.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.

Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt, økt fuktighet og dårlig innelima.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Rommet har vegger av tømmer.

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

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils hvite fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.  
Ventilatorhette med avtrekk.  
Integrert platetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.  
Komfyrvakt.  
Lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem.

Innredningen er fra byggeåret og har normalt god standard.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørfordeler er plassert på vaskerom/wc. Vannrør er fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Rørfordeler er plassert på vaskerom/wc som mangler membran i gulvet. Ved lekkasje på anlegget er det fare for fuktskader på veggkonstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det bør etableres en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes til sluk eller annen forsvarlig avrenning.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fuktskader på vegg- og gulvkonstruksjoner ved lekkasje, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid på bygningsdelene.



### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Fra byggeåret.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med veggventiler.  
Det er avtrekk via ventilator på kjøkkenet.  
Det er avtrekk via elektrisk vifte på baderommet.

### TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, er fra byggeåret og er plassert på vaskerom/wc.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Varmtvannstanken er plassert på vaskerom/wc som mangler membran i gulvet. Ved lekkasje fra varmtvannstanken er det fare for fuktskader på veggkonstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann fra varmtvannstanken ledes til sluk eller annen forsvarlig avrenning.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fuktskader på vegg- og gulvkonstruksjoner ved lekkasje, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid på bygningsdelene.

# Tilstandsrapport



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Det ble gjort mindre arbeider på anlegget i 2025.

Det ble avholdt kontroll av det elektriske anlegget den 04.03.2025 og avvik som da ble avdekket er utbedret iht. Samsvarserklæring som ble fremvist (ligger i Boligmappa).

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**204**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Det foreligger Samsvarserklæring på utført kontroll og arbeid i 2025, men det foreligger ikke samsvarserklæring på nyinstallasjonen fra 2014.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 2014.

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

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

### TG 0 Terrenghold

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Tomten er skrånende ned mot nord og vest.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

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

Det er avløp til felles avløpsanlegg/reanseanlegg på hyttefeltet.

Vannforsyning er fra felles privat grunnboret brønn på hyttefeltet.

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyde er ca. 90cm. (byggeårets krav og dagens krav er 100cm).

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

# Konklusjon og markedsvurdering

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

61 m<sup>2</sup>/61 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* Entré, Vaskerom, 2 Soverom, Bad, Kjøkken, Stue, Hems

*Andre bygg:* Anneks, Bod

*Bruksareal andre bygg:* 34 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 3 700 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 050 000

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

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

## Markedsverdi

3 700 000

## Konklusjon markedsverdi

**3 700 000**

## Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag.

Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Søndre Digerneset 105 ,1970 HEMNES 67 m <sup>2</sup> 2016 2 sov	21-10-2025	4 490 000	<b>4 100 000</b>		4 100 000	<b>61 194</b>
2 Søndre Digerneset 93 ,1970 HEMNES 76 m <sup>2</sup> 1960 2 sov	19-10-2025	4 190 000	<b>4 300 000</b>		4 300 000	<b>56 579</b>
3 Sagåsen 73 ,1970 HEMNES 64 m <sup>2</sup> 2019 2 sov	03-07-2023	3 490 000	<b>3 300 000</b>		3 300 000	<b>51 562</b>
4 Kalvenesveien 145 ,1954 SETSKOG 72 m <sup>2</sup> 1969 1 sov	24-08-2025	2 400 000	<b>3 300 000</b>		3 300 000	<b>45 833</b>
5 Eikestadveien 202 ,1950 RØMSKOG 66 m <sup>2</sup> 2015 2 sov	21-04-2024	2 790 000	<b>2 850 000</b>		2 850 000	<b>43 182</b>
6 Sagåsen 48 ,1970 HEMNES 61 m <sup>2</sup> 2011 1 sov	09-09-2024	2 850 000	<b>2 500 000</b>		2 500 000	<b>40 984</b>
7 Sagåsen 57 ,1970 HEMNES 100 m <sup>2</sup> 2015 2 sov	28-02-2021	2 600 000	<b>2 600 000</b>		2 600 000	<b>26 000</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

---

**Om sammenlignbare salg**

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Cirka beløp for hytterrenovasjon og feiergebyr.	Kr.	2 400
Avgift til hytteforening for vei, vann og avløp.	Kr.	7 500
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	8 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	700
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>38 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 450 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 250 000</b>

### Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
<b>Sum teknisk verdi - Anneks</b>	<b>Kr.</b>	<b>700 000</b>

### Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
<b>Sum teknisk verdi - Bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>110 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 060 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 000 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	61			61	73		61
Hems						16	16
<b>SUM</b>	<b>61</b>				<b>73</b>	<b>16</b>	<b>77</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>61</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, vaskerom/wc, soverom 1, soverom 2, bad, kjøkken, stue		
Hems	Hems		

#### Kommentar

Hems har lav takhøyde og har ikke måleverdig bruksareal.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det minste soverommet er godkjent som bod iht. tegningen.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Utført arbeid på elektrisk anlegg og kontroll av det elektriske anlegget i 2025 av Elektriker Gruppen AS iht. dokumentasjon i Boligmappa.

## Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		25		25	
<b>SUM</b>		<b>25</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>25</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Entré, toalettrom, soverom 1, soverom 2	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

## Bod

<b>Bruksareal BRA m<sup>2</sup></b>					
<b>Etasje</b>	<b>Internt bruksareal (BRA-i)</b>	<b>Eksternt bruksareal (BRA-e)</b>	<b>Innglasset balkong (BRA-b)</b>	<b>SUM</b>	<b>Terrasse- og balkongareal (TBA)</b>
1. etasje		9		9	
<b>SUM</b>		<b>9</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>9</b>				

#### Romfordeling

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

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Petter Larsen Havnen	Takstingeniør
	Åsmund Ingar Krogstad	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	140	56		0	1439 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Sagåsen 59

### Hjemmelshaver

Ragnhild Vestad Krogstad og Åsmund Ingar Krogstad.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert hytteområde på Sagåsen ved innsjøen Mjermen, ca. 9km. utenfor Hemnes sentrum.

Det er gode rekreasjonsmuligheter i skog og mark i umiddelbar nærhet.

Det er badeplass i nærområdet.

Hemnes har barnehager og skole med 10 trinn.

Hemnes har et utvalg av butikker og servicetilbud med bla. dagligvarebutikk, byggevare, frisør mm.

Ved skolen er det idrettsanlegg med kunstgressbane og flerbrukshall.

### Adkomstvei

Privat veitilknytning.

### Tilknytning vann

Tilknyttet vann fra privat grunnboret brønn felles for hyttefeltet.

### Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg med minirensanlegg felles for hyttefeltet.

### Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.439m<sup>2</sup>.

Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass.

Det er opparbeidet plenarealer ved hytta. Forøvrig er det naturtomt med naturlig vegetasjon og trær.

Gode lys- og solforhold.

## Bygninger på eiendommen

### Anneks

**Anvendelse**

Anneks.

**Byggeår**

2019

**Kommentar**

Byggeår iht. matrikelinformasjon/eier.

**Standard**

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

Det mangler snøfangere på taket og dette bør monteres for å redusere risikoen for snøras.

**Vedlikehold**

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

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

**Beskrivelse**

Frittstående anneks.  
Isolert konstruksjon.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.  
Vegger er oppført med trebindingsverk.  
Vegger er utvendig kledd stående trebordkledning/villmarkspanel.  
Saltakskonstruksjon av tre med takoverbygg/arkutbygg over inngangspartiet.  
Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Entredør i formpresset hvitmalt utførelse med glassfelt.  
Vinduer i trerammer med 2-lags glass prod. 2019.

Gulv: Fliser og heltregulv.  
Vegger: Trepanel.  
Himling: Himlingspanel/mdf.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme i entre og toalettrom.

Toalettrommet består av: Gulvmontert toalett, servantskap og varmtvannstank. Avtrekk via elektrisk vifte.  
Toalettrommet har sluk i gulvet.

Det foreligger Samsvarserklæring datert 15.10.2019, på installasjonen av det elektriske anlegget.

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

## Bod



### Anvendelse

Lagringsplass.

### Byggeår

2015

### Kommentar

Byggeår iht. eier.

### Standard

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

Gangdøren har værslitasje og fuktskade i bunn av dørbord.

### Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

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

### Beskrivelse

Frittstående bod.

Isolert konstruksjon.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.

Vegger er oppført med trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med stående trekledning/villmarkspanel.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Gangdør er 2-fløyet og i trekonstruksjon.

Innvendige vegger og himling er platekledd.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	10.03.2026		Gjennomgått	6	Nei
Kommunalinformasjon	17.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	17.03.2026	Som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	10.03.2026	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	17.03.2026	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.03.2026	
2	12.04.2026	Revidert rapport etter tilbakemelding fra kunde.

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Ragnhild Vestad Krogstad

Åsmund Ingar Krogstad

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2013
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sagåsen 59

1970 Hemnes

3226-140/56/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

### Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** Hemnes EI-installasjon

**Beskrivelse av arbeidet:** Elektro arbeide

### Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Beskrivelse av arbeidet:** Snekker arbeide

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Bygget terrasse

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

• **Ja**

Anneks som har ferdigattest

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



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

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

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

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- ♦ **Ja**

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

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

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

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

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

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

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



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

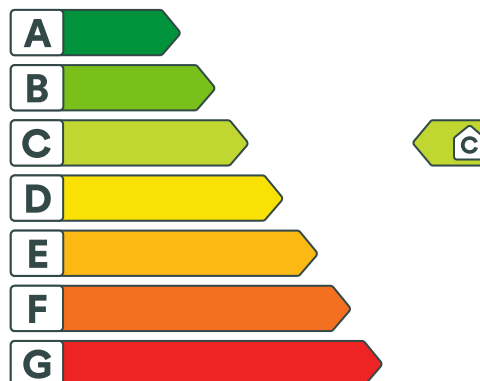
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse <b>Sagåsen 59, 1970 HEMNES</b>	
Dato for energimerking <b>07.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-278299</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>300414171</b>
Gårdsnummer <b>140</b>	Bruksnummer <b>56</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



### Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



### Boliginformasjon

Byggeår <b>2014</b>	Bygningstype <b>Fritidsbolig</b>
Bruksareal <b>61,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>61,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



### Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

#### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**170,21 kWh/m<sup>2</sup>**

#### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**192,28 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**12 337 kWh**



# SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 140

Bnr: 56

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Sagåsen 59, 1970 HEMNES

Hj.haver/Fester:

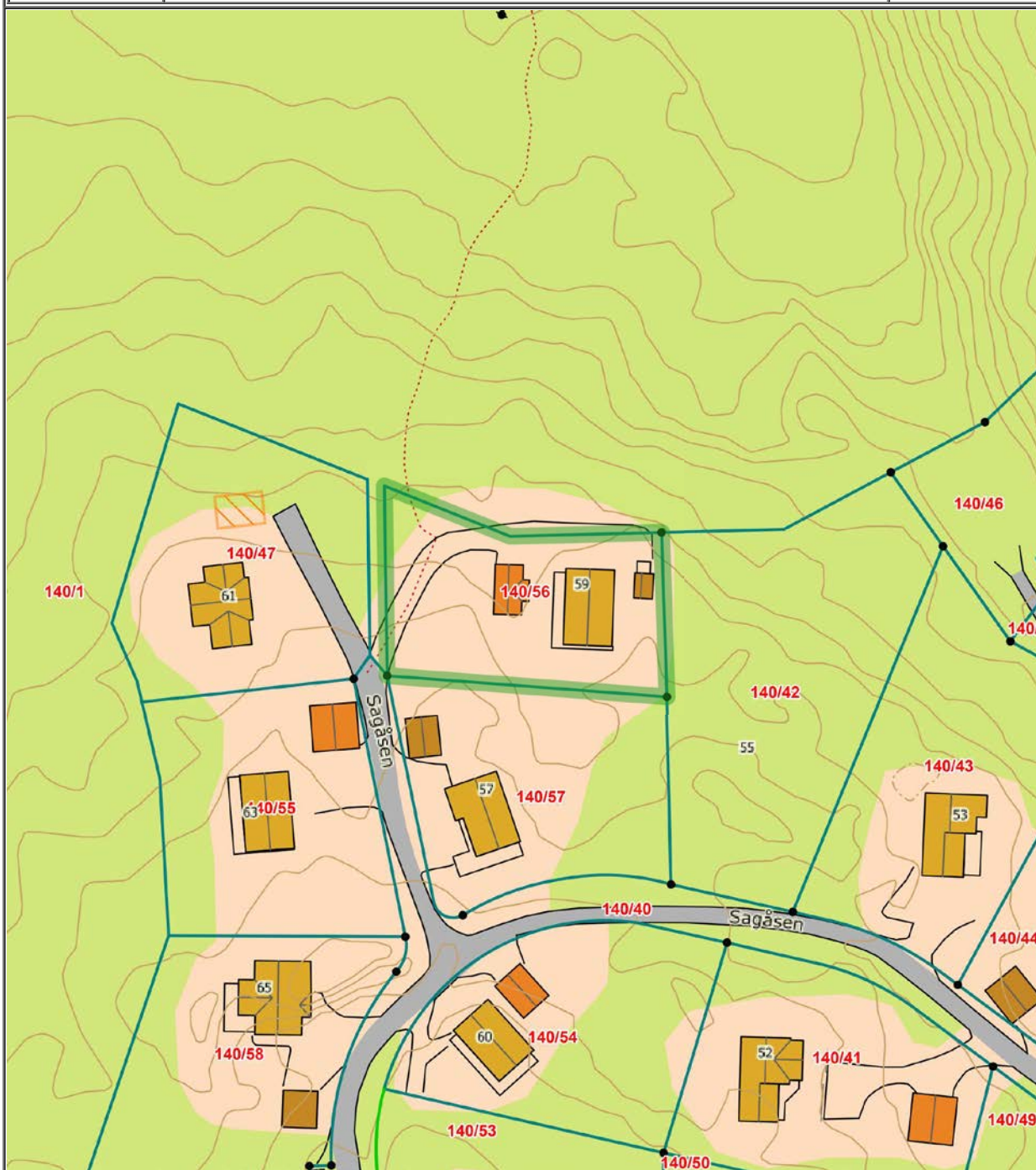
KROGSTAD RAGNHILD VESTAD, IDRETTSVEIEN 22, 1960  
LØKEN, med flere



**AURSKOG-  
HØLAND  
KOMMUNE**

Dato: 16/3-2026 Sign:

Målestokk  
1:1000



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



# SITUASJONSKART



Eiendom:

Gnr: 140

Bnr: 56

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Sagåsen 59, 1970 HEMNES


Hj.haver/Fester:

**AURSKOG-  
HØLAND  
KOMMUNE**


Dato: 13/3-2026 Sign:

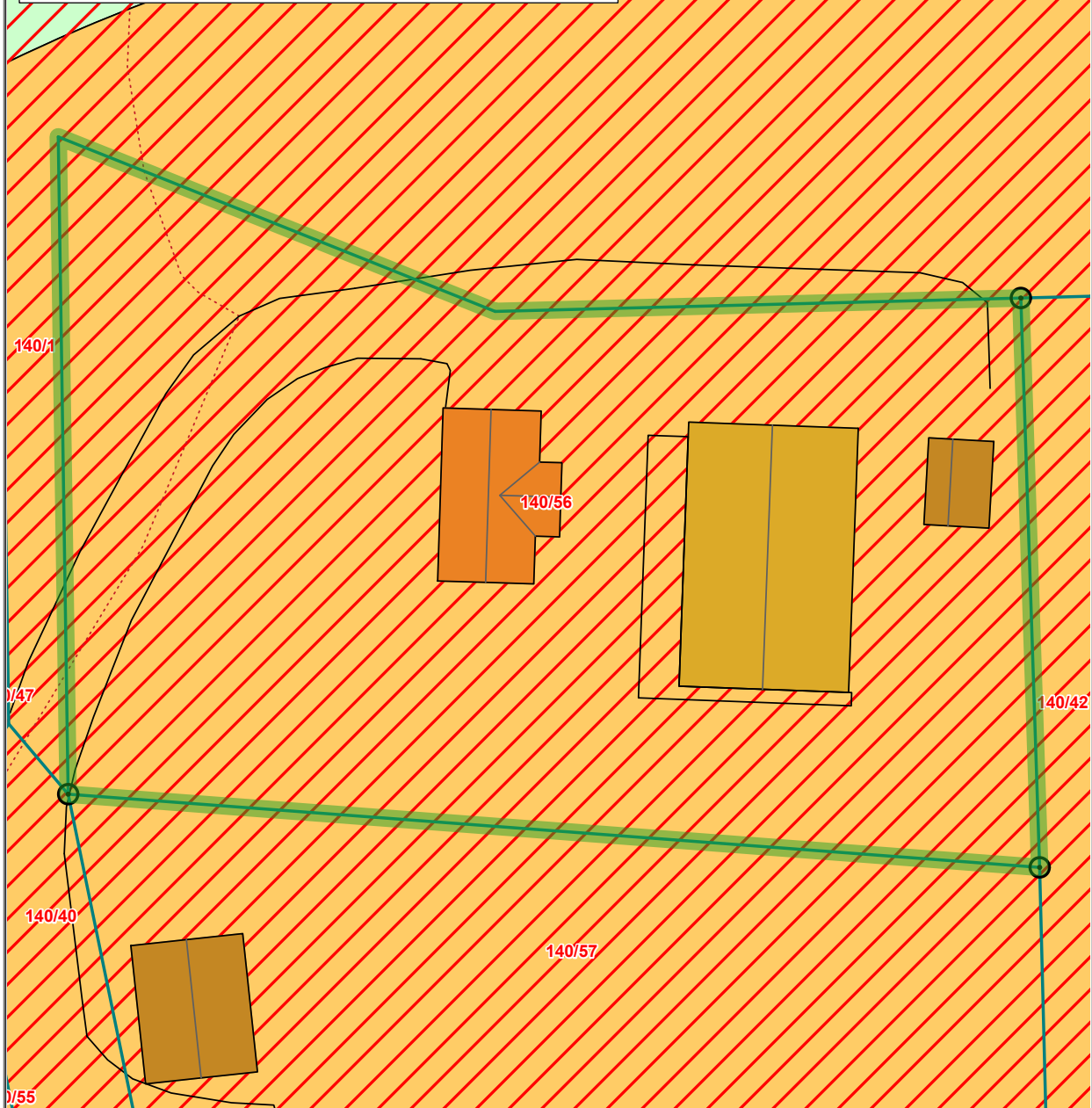
Målestokk 1:300

## Tegnforklaring

 Fritidsbebyggelse - Náværende

 Flomfare

 LNFR for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, mv - Náværende



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



Aurskog-Høland kommune

**Teknisk drift og kultur  
Forvaltning**

Jørn R. Skullerud As  
Postboks 66

1970 HEMNES

*Vår ref.: KBE-13/3533-14*

*Arkivnr.: GA 140/56*

*Deres ref.:*

*Dato: 11.02.2014*

## **FERDIGATTEST**

Tillatelse til tiltak er gitt 13.12.2013.

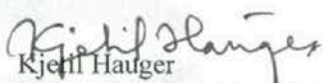
*Gjelder: Nybygg fritidsbolig.  
Gnr/Bnr.: 140/56  
Byggested: Sagåsen hyttefelt, 1970 Hemnes  
Tiltakshaver: Sagåsen As*


Søknad om ferdigattest og gjennomføringsplan er mottatt 30.01.2014, komplett 05.02.2014. Gjennom dette er det bekreftet ovenfor kommunen at tiltaket er gjennomført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Det kan allikevel gjennomføres tilsyn i tiltaket inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jfr. plan- og bygningsloven § 25-2 jfr. § 23-3 andre ledd.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse jfr. plan og bygningsloven § 20-1.

Med hilsen

  
Kjell Hauger  
virksomhetsleder, forvaltning

  
Kristiane Berg  
byggesaksbehandler

Kopi: Sagåsen As, Soprimveien 47, 1970 HEMNES

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

## Enhet Forvaltning

Åsmund Ingar Krogstad  
Idrettsveien 22  
1960 LØKEN

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):  
26/00524-4

Saksbehandler:  
Theodor Burås

Dato: 03.02.2026

### 140/56 Ferdigattest

Tillatelse til tiltak er gitt 03.10.2018.

Søknad om ferdigattest er mottatt 20.01.2026.  
Mangler ved søknad datert 02.02.2026.  
Søknad komplett 03.02.2026.

Gjelder: Oppføring av anneks  
Gnr/bnr: 140/56  
Byggested: Sagåsen 59  
Plangrunnlag: Reguleringsplan Hytteområde ved Bønsdammen

Søker: Åsmund Krogstad

Søknad om ferdigattest er mottatt den 03.02.2026. Gjennom dette har tiltakshaver bekreftet overfor kommunen at tiltaket tilfredsstillere kravene for ferdigattest.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Det kan allikevel gjennomføres tilsyn i tiltaket inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jfr. plan- og bygningsloven § 25-2 jfr. § 23-3 andre ledd.

Med vennlig hilsen

Kjetil Hauger  
enhetsleder

Theodor Burås  
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk uten underskrift.

Vedlegg:  
Klagerett

Liste over mottakere:

Åsmund Ingar Krogstad, Idrettsveien 22, 1960 LØKEN

Liste over kopimottakere:

Adresse	E-post	Telefon	Telefaks	Internett	Foretaksregisteret
Rådhusveien 3 1940 Bjørkelangen	postmottak@ahk.no	63 85 25 00	63 85 25 12	www.ahk.no	948 164 256

# Nabolagsprofil

Sagåsen 59

## Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 14 min	🚗
🚗 Skogheim	3 min	🚗
Linje 479, 485	3.3 km	
🚗 Pavestad	5 min	🚗
Linje 485	4.9 km	

## Avstand til byer

Mysen	38 min	🚗
Askim	40 min	🚗
Lillestrøm	51 min	🚗
Ski	1 t 2 min	🚗
Oslo	1 t 13 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Bråte Skole, Hemnes	9 min	🚗
🚗 Løken Senter	17 min	🚗

## Vintersport

Alpin

- Bjørkelangen skisenter
- Kjøretid: 26 min
- Skitrek i anlegget: 1



## Aktiviteter

Trøgstad Motorsenter (gokart)	26 min	🚗
Trøgstad Bygdemuseum	27 min	🚗
Trøgstad Fort	30 min	🚗

## Sport

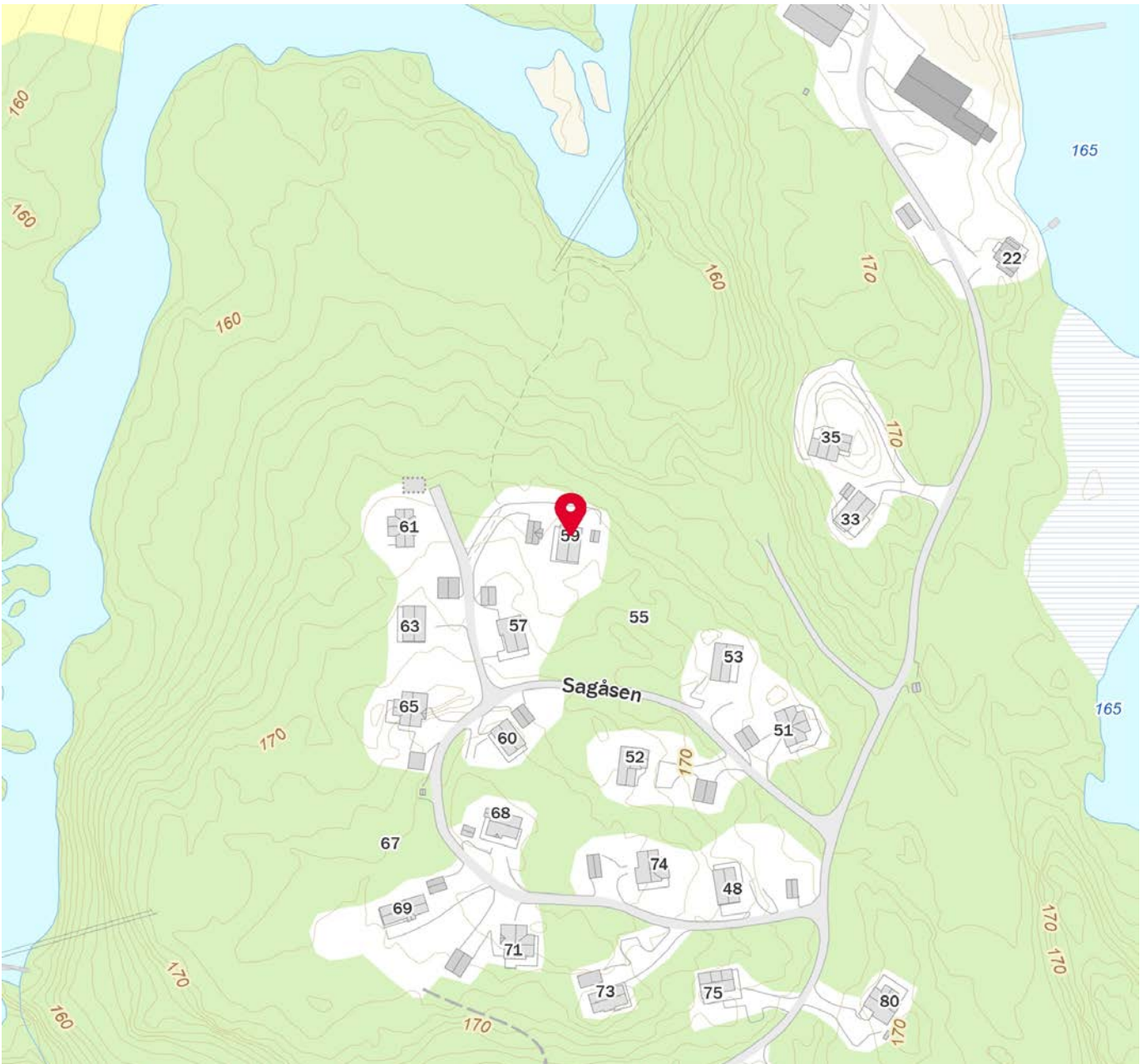
⚽ SøndreHøland idrettsanlegg	9 min	🚗
Fotball	8.7 km	
⚽ Søndre Høland idrettsanlegg	9 min	🚗
Aktivitetshall, ballspill, fotball	8.9 km	
🏊 MOVA Bjørkelangen	25 min	🚗
🏊 Sporty Fitness	26 min	🚗

## Dagligvare

Coop Prix Hemnes	10 min	🚗
PostNord	9.3 km	
Rema 1000 Løken	17 min	🚗
Post i butikk	18 km	

## Varer/Tjenester

📦 Løken senter	17 min	🚗
🏪 Løken apotek	17 min	🚗
🍷 Bjørkelangen Vinmonopol	24 min	🚗



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



**Kenneth Sverre**  
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613  
[kenneth.sverre@aktiv.no](mailto:kenneth.sverre@aktiv.no)



# Aurskog

## SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

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

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

# Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG  
SPAREBANK



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Sagåsen 59  
1970 HEMNES

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kenneth Sverre

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre