

aktiv.



Lidalsveien 3, 1954 SETSKOG

**Eldre enebolig med idyllisk  
beliggenhet nær Setten.  
Fin utsikt, veranda og garasje.  
Moderniseringsbehov.**



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 1 890 000,-  
**Omkostn.:** Kr 48 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 938 600,-  
**Selger:** Aase Synnøve Nyborg

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1953  
**BRA-i/BRA Total** 134/162 kvm  
**Tomtstr.:** 1438 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 156, bnr. 14  
**Oppdragsnr.:** 1107250034

# Ditt nye hjem!

Lidalsveien 3 er en eldre enbolig over tre plan med idyllisk beliggenhet rundt 150 meter fra innsjøen Setten. Tomten har utsikt til innsjøen og til åkerlandskap og skog. Utenfor stuen er det bygd en veranda på ca. 17 kvm, hvor utsikten er på sitt fineste. Boligen har tilbygd garasje og bod, gruset gårdsplass og stor hage med plen, hekk og trær.

Boligen fra 1953 har en eldre standard, men god planløsning, store vinduer og lyse rom, et godt utgangspunkt for modernisering. I første etasje ligger stue med varmepumpe og peisovn, et kjøkken med spiseplass, trappegang og vindfang med bod. Oppe er det to store soverom med plassbygde skap og et bad med badekar. I kjelleren er det hele seks boder, der den ene har inngang fra hagen og er brukt som vaskekjeller.



# Innhold

Velkommen .....	2
Bilder .....	4
Plantegning .....	15
Om eiendommen .....	24
Tilstandsrapport .....	39
Egenerklæring .....	68
Nabolagsprofil .....	73
Forbrukerinformasjon .....	82
Budskjema .....	83



VELKOMMEN TIL LIDALSVEIEN 3!

## Kort fortalt

- Eldre enebolig over tre plan
- Idyllisk beliggenhet nær Setten
- Åkerlandskap i nordlig retning
- Fin utsikt til åker, skog og sjøen
- Garasje med utebod i tilbygg
- Modernisering må påregnes
- Vindfang med inngang til bod
- Gang med plass til garderobe

- Kjøkken med skyvedør til stuen
- Stue med varmepumpe og peisovn
- To soverom med plassbygde skap
- Eldre bad med badekar på loft
- Bod benyttet som vaskekjeller
- Kjeller har adkomst fra inne og ute
- God lagringsplass i 6 kjellerboder
- Sikringskap med automatsikringer

### Planløsning

1. etasje: Vindfang, gang, trapperom, stue, kjøkken og bod.

Loftsetasje: Gang, bad, 2 soverom og kott.

Kjelleretasje: Gang og 6 boder.

Annet: Utebod på ca. 12 kvm tilknyttet garasjen.

Boligen har et godt inntrukket inngangsparti og et vindfang med rødmalte panelvegger, hvitmalt panel i taket og grønt teppe på gulvet.

Herfra er det adkomst til en praktisk bod på ca. 3 kvm, og til en romslig trappegang med rødt gulvbelegg, panelvegger i perlestaff, hvite tak-ess og dør til kjellertrapp.

Trappen opp til loftsetasjen har trehvit håndløper med dreide spiler og trinn med gulvbelegg. Fra trappegangen er det også inngang til stuen og kjøkkenet.





Kjøkkenet ligger i eget rom, tilknyttet stuen via skyvedør og med gjennomgang til trappegangen. Rommet har vindu mot nord og god plass til frokostbord mot vinduet.

Kjøkkenet har brunmønstret gulvbelegg, lysbeige tapet på veggene, takess og hvitmaltelister. I den ene vegg er det et plassbygd høyskap. Innredningen er plassert langs to sider av rommet og holdt i en klassisk stil med hvite, profilerte fronter, noen vitrinedører, benkeplate i laminat og vaskekum med heldekkende beslag.

Gulvbelegget er benyttet som backsplash over benken, det er montert ventilator over komfyrplassen og bra med benkebelysning.



Stuen er trivelig med godt dagslys fra vinduer på tre sider og utgang til en solfylt veranda med utsikt mot innsjøen.

Det er montert markiser som solskjerming på flere av vinduene.

Rommet har laminatgulv, linfarget tekstiltapet på veggene, tak-ess og brunt listverk. Stuen deles inn i to soner – en spisestuedel og en tv-stuedel.

Den naturlige spisestuedelen har skyvedør til kjøkkenet og er utstyrt med både en varmepumpe og en peisovn.





Boligen har to soverom i loftetasjen, hvor det også er bad. Det er gulvtepper og tapetserte vegger på begge rom. Hovedsoverommet er innredet med flere plassbygde skap og kott i kneveggene, og har en god størrelse som gir plass til både dobbeltseng, nattbord og annet. Det andre soverommet er også romslig og praktisk innredet med plassbygd skap.



Badet ligger i loftsetasjen og ble pusset opp med nye overflater, varmekabler, støp og innredning rundt år 2000, men har ukjent alder på membran og tettesjikt, så modernisering bør påregnes. Badet har lyse fliser på gulvet, lys våtromstapet på veggene og dagslys fra et vindu. Innredningen består av en servant nedfelt i hvitt servantskap, matchende veggskap, speil med belysning, et toalett og et badekar med dusjløsning.

Kjelleren har flere boder og adkomst både fra innvendig trapp og utvendig fra hagen. Rommet med inngang fra hagen er benyttet som vaskekjeller og innredet med vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Rommet har overflater i støp, men er ikke å regne som et våtrom.

# Plantegning

## 1. etasje

Lidalsveien 3, Setskog  
1. Etasje m/garasje/bod



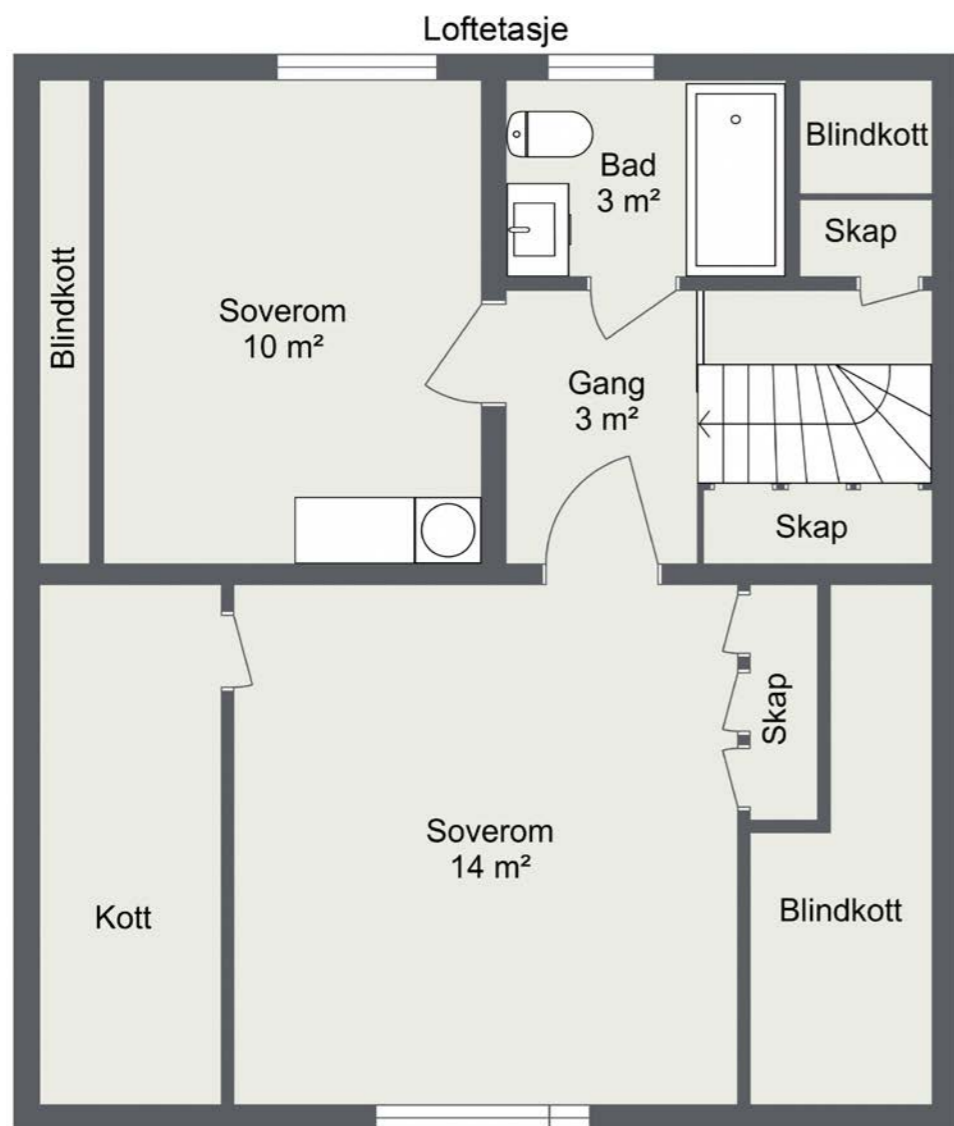
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål/areal og er ikke juridisk bindende. Oppgitt areal er Nettoareal (rom for rom) gulvareal og vil avvike fra Bruksareal (BRA).

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



2. etasje

Lidalsveien 3, Setskog

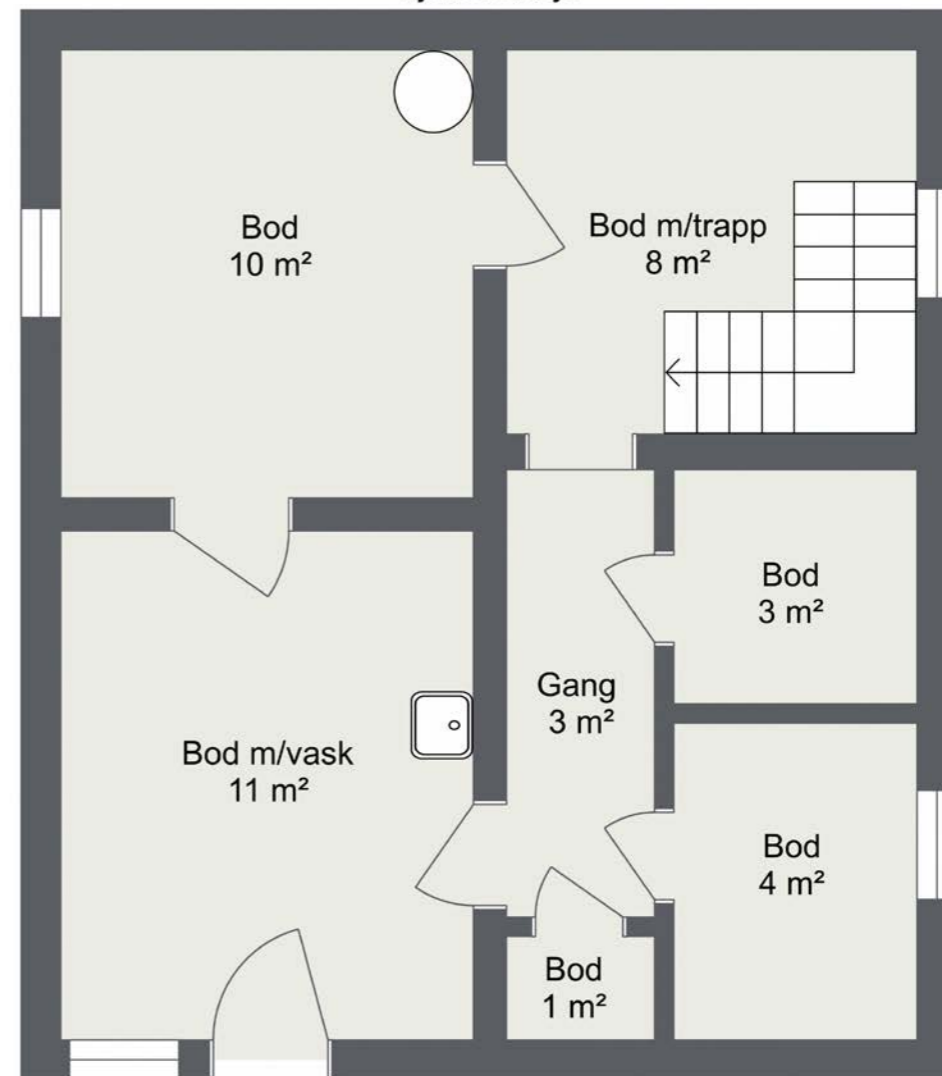


Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål/areal og er ikke juridisk bindende. Oppgitt areal er Nettoareal (rom for rom) gulvareal og vil avvike fra Bruksarealet (BRA).

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

Kjeller

Lidalsveien 3, Setskog  
Kjelleretasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål/areal og er ikke juridisk bindende. Oppgitt areal er Nettoareal (rom for rom) gulvareal og vil avvike fra Bruksarealet (BRA).

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



Eiendommen ligger i et naturskjønt og rolig boligområde i kort gangavstand fra innsjøen Setten. Beliggenheten er idyllisk med mulighet for kanopadling og god rekreasjon, så å si rett utenfor stuedøren. Tomten er opparbeidet med gruset innkjøring og gårdsplass i nord, store plenarealer rundt om, noe hekk og busker, samt treklynger i skråningen mot øst. Boligen ble oppført i 1953 og er tilbygd med garasje og bod.

Mot nordvest har boligen en solrik veranda på ca. 17 kvm med nydelig utsikt til Setten og til åkerlandskap og skog. Uteplassen har dekke av terrassebord, hvitmalt rekkverk, markise og trapp ned til hagen. Størrelsen gir god plass til utemøbler og grill. Boligens inngangsparti ligger godt inntrukket mellom husveggen og garasjen, med adkomst via støpt trapp.






Fra boligen er det kort vei til sentrum med Joker Nærbutikk, bank, skole og barnehage, samt Setskog IF's idrettsanlegg.

Setten er en stor innsjø som ligger ved Setskog, en naturperle med mange vik, mindre øyer, fine sandstrender og gode bademuligheter. Setten er et yndet sted for kanopadlere, sportsfiskere og turister.





# 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**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 134 m<sup>2</sup>

BRA - e: 28 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 162 m<sup>2</sup>

TBA: 17 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 45 m<sup>2</sup> Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6, gang.

1. etasje

BRA-i: 57 m<sup>2</sup> Vindfang, bod, gang, kjøkken, stue, trapperom.

BRA-e: 28 m<sup>2</sup> Garasje/bod.

2. etasje

BRA-i: 32 m<sup>2</sup> Gang, bad, soverom, soverom 2, kott.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA. Plassbygde skap er inkludert i areal. Terrasse/veranda er definert som Åpent areal (TBA). Tilliggende bod og garasje er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e). Det bemerkes at vegg mellom tilliggende rom er inkludert i arealet. Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,24 m til ca. 2,33 m. Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,00 m under skråtak til ca. 2,29 m. Målt takhøyder kjelleretasje: Varierende fra ca. 1,93 m til ca. 1,98 m.

Arealmåling kan ha mindre avvik, da yttervegger har varierende påføring. Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024. Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

I følge matrikkelrapport mottatt fra kommunen har eiendommen ukjent grenseforløp. Eiendommen er skylddelt i 1951 og ikke oppmålt. Oppgitt areal i matrikkelrapport fra kommunen er 1.438,20 kvm. Arealet er oppgitt til ca 800 kvm i kjøpekontrakt mellom Saugbrugsforeningen og Johan Nyborg datert 04.10.1951. Det er derfor stor usikkerhet rundt eiendommens grenser og korrekte areal, og ingen av de oppgitte arealene kan legges til grunn. Ved en eventuell oppmåling må det påregnes arealavvik fra de oppgitte arealene i salgsoppgaven.

### Beliggenhet

Eneboligen ligger i ei grend med eldre boligbebyggelse ved innsjøen Setten på Setskog Aurskog-Høland kommune. Det er umiddelbar nærhet til naturskjønne friluftsområder i skog og mark, som byr på gode turmuligheter hele året. Setten ligger også i nærheten med gode bademuligheter.

Fra boligen er det kort vei til sentrum med Joker Nærbutikk, bank, skole og barnehage, samt Setskog IF's idrettsanlegg. Ved anlegget er det et klubbhus med treningsrom, fotballbane og en ny

aktivitetspark med muligheter for skateboard, pumtrack, volleyball og 9-kurvers frisbeegolf. Ved idrettsanlegget finner man også Setskog Oppvekstsenter som tilbyr barnehage og barneskole.

Setten er en stor innsjø som ligger ved Setskog, en naturperle med mange vik, mindre øyer, fine sandstrender og gode bademuligheter. Setten er et yndet sted for kanopadlere, sportsfiskere og turister.

Med områdets naturskjønne beliggenhet og flotte utfartsområder er stedet attraktivt for mange. Løypenettet har tilkobling til både Rømskog, Mangenfjellet og svensk terreng, enten du vil gå turer i skogen, gå på ski eller sykle på skogsveier uten biltrafikk.

Kommunen har også en levende kulturskole med en rekke tilbud innen dans, drama, forming og musikk. Kulturskolen har flyttet inn i barne- og ungdomsskolen på Bjørkelangen, og her er blant annet kultursal og øvingsboks for band og musikere.

### Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på Joker Setskog. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Alti Bjørkelangen et variert utvalg og fine konsepter. Det er kort vei til Strømmen og Lillestrøm, som byr på både shoppingsenter og de fleste bymessige fasiliteter. Grensehandel i Töcksfors eller Charlottenberg i Sverige ligger også godt innen rekkevidde.

Med bil tar det ca. 10 min til Bjørkelangen, 45 min til Lillestrøm, 60 min til Oslo S og 60 min til Oslo lufthavn.

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

### Barnehage/Skole/Fritid

Fra eneboligen er det kort vei til Setskog oppvekstsenter som har barnehage og SFO, samt trinn fra 1. til 7. klasse. For elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Bjørkelangen ungdomsskole. Bjørkelangen har også to videregående skoler.

### Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett i eiendommen til gnr. 2 bnr. 1 i Aurskog-Høland kommune. Forkjøpsretten er ikke avklart ved opprettelse av salgsoppgaven. Kontakt megler for mer informasjon.

### Bygningssakkyndig

Henning Fagersand

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Bygningen har støpt grunnmur med pusset Tresonitt (treullsement) plater innvendig og støpt plate plate på mark. Tilbygg garasje/bod, der garasjedel har støpt dekke fundamentert på mark og bod har støpt dekke fundamentert på bjelkelag med støpte blokker. Bolig har yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning. Tilbygg garasje/bod har isolerte yttervegger med utvendig liggende og stående trekledning. Saltak konstruksjon med lavt

møneloft (loft over loftetasje) og kneloft (rom mot yttervegger under skråtak). Taktekking av betongtakstein med undertak av rupanel og duk. Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse. Takstige til pipe. Trevinduer med 2-lags isolerglass og lufteventil i flere vinduer. Markiser på flere vinduer. Koblede kjellervinduer. Ytterdør med enkelt glass til vindfang. Tidligere ytterdør i teak fra vindfang til gang. Terrassedør med 2-lags isolerglass. Ytterdør av tre til kjeller. Sidehengslet port, lemmedør og vinduer til garasje/bod. Veranda i tre- og murkonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk med toppbeslag. Konstruksjon av støpt dekke og søyler, samt bjelkelag med tresøyler.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 10.03.2025 av Henning Fagersand for teknisk beskrivelse av eiendommen.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

#### **Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2 - avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.

Takstige til pipe. Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer fra takrenner kunne ikke oppdages. Begrenset inspisert fra bakkenivå og stige. Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er påvist andre avvik: Det er feil fall på takrenne i front av garasje/bod.

#### Utvendig > Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning på boligdel. Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører. Garasje/bod er vurdert under eget punkt. Vurdering av avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Deler av kledningen og gesims/utstikk har oppsprekking, løs maling og tendenser til råte, spesielt i nedkant, mot dører/vinduer og tak.

#### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Saltak konstruksjon med lavt møneloft (loft over loftetasje) og kneloft (rom mot yttervegger under skråtak). Isolert etasjeskille av sagflis og sydde matter. Inspisert fra luke grunnet tilgang. Garasje/bod er vurdert under eget punkt. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Vurdering av avvik: Det er avvik: Begrenset isolert og ventilert. Spor etter mus.

#### Utvendig > Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass og lufteventil i flere vinduer. Markiser på flere vinduer. Alder på glass er datert: 1982, 1990 og udaterte. Koblede kjellervinduer. Garasje/bod og innvendig bod er vurdert under eget punkt. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Eldre dører med slitasje, det kan ikke utelukkes at det er

punkterte glass i eldre vinduer, selv om dette ikke ble observert på befaring. Eldre kjellervinduer har slitasje og det er observert glass med sprekker.

#### Utvendig > Dører

Ytterdør med enkelt glass til vindfang. Tidligere ytterdør i teak fra vindfang til gang. Terrassedør med 2-lags isolerglass, datert 1981. Eldre ytterdør til kjeller. Garasje/bod er vurdert under eget punkt. Vurdering av avvik: Det er avvik: Eldre dører med slitasje, ytterdør til vindfang har begrenset isolasjonsevne.

#### Utvendig > Utvendige trapper

Tretrapp til veranda. Teppelagt murtrapp til vindfang. Vurdering av avvik: Det er avvik: Trapp til veranda har manglende vedlikehold og mangler håndløper på vegg. Trapper forbundet med byggverk og høydeforskjell over 0,5 m til terreng skal sikres med rekkverk/håndløper på begge sider, iht. dagens krav.

#### Innvendig > Overflater

Boligdel. Gulvene er i hovedsak av beleg, laminat og vegg-til-vegg teppe. Vegger er i hovedsak av plater med strie/tapet og trepanel. Himlinger er i hovedsak av tak-ess plater og malte plater. Overflater i kjelleretasje er vurdert under "Rom under terreng". Overflater i bod ved vindfang er vurdert under eget punkt. Vurdering av avvik: Det er avvik: Eldre overflater med enkelte skader, slitasje, falmet overflate og behov for modernisering.

#### Innvendig > Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Kjelleretasje med innvendig og utvendig tilgang består av boder, et rom med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask, vurdert til bod med

vaskemuligheter og ikke et fullverdig våtrom. Kjelleren har støpte vegger, støpt himling/etasjeskille og støpt plate på mark. Etasjen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger. Det er ikke foretatt hulltaking, da rommene har murkonstruksjoner, det er i stede vurdert med fuktsøk og observasjoner. Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist andre avvik: Det er omfattende saltutslag og avskaling av puss på vegger, som tyder på fuktgjennomtrengning fra grunn og terreng.

#### Innvendig > Innvendige trapper

Tett svingt tretrapp med belegg i trinn fra 1. etasje til loftetasje. Enkel tretrapp med repos til kjeller. Trapper til etasje med "rom for varig opphold" (stue og tilsvarende rom, kjøkken og soverom) er vurdert etter dagens krav. Trapper til etasje, som kun benyttes i forbindelse med drift av byggverket og ikke har "rom for varig opphold", har ikke spesifikke krav, men utformes slik at personsikkerheten ivaretas. Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trapp til loft er brattere enn dagens krav og mangler håndløper på vegg iht. dagens krav. Trapp til kjeller har ikke rekkverk

#### Innvendig > Innvendige dører

Eldre finerdører og dører med glass. Trefyllingsdører i kjeller. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Eldre dører, der dører i kjeller har slitasje, preget av fuktig miljø og tar i karm.

#### Våtrom > Loftetasje > Bad > Ventilasjon

Naturlig ventilering med ventil i sjakt og vindu, tilluft under dør. Vurdering av avvik: Rommet har kun

naturlig ventilasjon. Naturlig avtrekk har begrenset effekt i forhold til mekanisk avtrekk.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate, benkebeslag med vaske- og skyllekum, komfyr og kjølfrys. Belegg på gulv og på vegg over kjøkkenbenk. Ved fuktøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder. Vurdering av avvik: Det er avvik: Innredningen har noe slitasje, dører som henger og det er ikke oppvaskmaskin installert.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank  
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter tilkoblet stikkontakt er plassert i kjeller. Slange fra overløpsventil til avløp. Eldre bereder fra ukjent alder, det er vurdert at berederen er over 20 år. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav. Anbefalt brukstid for varmtvannsbereder er ca. 20 år. Det er noe irr på koblinger.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg  
El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett. El-skap med automatsikringer er plassert i loftetasje. Det er ikke forevist dokumentasjon og det er ingen opplysninger om anlegget.

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

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

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1953

Spørsmål til eier

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ukjent

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? Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Ukjent

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, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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? Ja. På grunnlag av alder, manglende opplysninger og dokumentasjon, anbefales en utvidet el-kontroll.

Det bemerkes at undertegnede takstmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig. Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste, for utbedring av eventuelle avvik og oppgraderinger vil det tilkomme ytterligere kostnader.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering  
Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er vurdert ut fra alder på bygning og observasjoner i kjelleretasje. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Vurdering av avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Iom det er observert tegn på fukt i kjeller og alder, er det sannsynlig manglende eller begrenset fungerende drenering og fuktsikring.

Tomteforhold > Terrengforhold  
Terreng rundt bygning er flatt og lett skrånet. Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Forhold som har fått TG2 - avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:  
Utvendig > Taktekking  
Taktekking av betongtakstein med undertak av rupanel og duk. Ukjent alder. Besiktiget fra tak over garasje/bod og begrenset fra møneloft. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Normal forventet brukstid på betongtakstein og undertak er ca. 50 år. Det er vurdert at tekkingen er over 25 år.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn  
Etasjeskille av trebjelkelag mellom 1.etasje og loftetasje, støpt dekke mellom 1.etasje og kjelleretasje. Ved målinger ble det registrert enkelte skjevheter på gulv. 1.etasje er det målt opp til ca. 15

mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m og ca. 18 mm over hele rommet i stue. Loftetasje er det målt opp til ca. 15 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m og ca. 20 mm over hele rommet i soverom. Målinger er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt. Målinger av skjevheter på gulv er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt. Kjelleretasje er ikke relevant å måle. Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Innvendig > Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtromstapet på vegger og malte plater i himling. Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Forholdsvis lite bad der alle vegger er våtsoner og dermed kan vindu og dør være utsatt for fukt. Skråhimling over badekar er utsatt for vannsprut.

#### Våtrom > Loftetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av servantskap med laminert benkeplate og nedfelt servant, speil,

veggskap, toalett og badekar. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på innredning. Plate servantskap har fuktskader.

#### Tekniske installasjoner > Vannledninger

Synlige vannrør av kobber. Stoppekran i kjeller. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Anbefalt brukstid for kobberrør er ca. 50 år

#### Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Stakeluke på bad og kjeller, avløpslufting over tak. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk/borevann, som er felles med flere eiendommer, iht. selger. Det foreligger ikke flere opplysninger, det anbefales at dette undersøkes nærmere med selger om avtaler o.l. Eiendommen har privat mini-renseslegg. Det er ikke opplyst om ledningsnett er oppgradert etter byggeår. Vurdert ut fra byggeår og alder. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Anbefalt brukstid for PE-rør er ca. 50 år

#### Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i tre- og murkonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk med toppbeslag. Konstruksjon av støpt dekke og søyler, samt bjelkelag med tresøyler. Tilgang fra stue og hage. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til

rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Veranda har manglende vedlikehold, rekkverk har råte og avflasset maling.

#### Utvendig > Garasje og bod

Tilliggende garasje og bod, der garasjedel har støpt dekke fundamentert på mark og bod har støpt dekke fundamentert på bjelkelag med støpte blokker. Uisolerte yttervegger med utvendig liggende og stående trekledning, saltakkonstruksjon tekket med betongtakstein, takrenner og nedløp i metall. Innvendige vegger og himling i garasjedel er kledd med gipsplater, bod har trekledning og åpne konstruksjoner. Sidehengslet port, lemmedør og vinduer. Vurdering av avvik: Det er avvik: Garasje/bod har til dels stor slitasje, der bl.a. ytterkledning står delvis ned i bakken og har råteskader, bakvegg har glidd ut, dører og vinduer har råteskader.

#### Innvendig > Overflater - bod

Bod med tilgang fra vindfang er begrenset isolert, belegg på gulv, plater og kledning på vegger og plater i himling. Vindu med enkelt glass og ventiler. Vurdering av avvik: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Boden er begrenset isolert, det er synlig fuktskader etter kondens på vegger og himling. Vindu med fuktskader i karm og utforing.

#### Våtrom > Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Sluk uten synlig membranmansjett og avløp i gulv fra badekar. Tettesjikt på vegger er våtromstapet, fra ukjent alder. Tettesjikt/membran under fliser er ikke kjent. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Tettesjikt under

fliser er ikke kjent, det er vurdert at det ble benyttet tidligere belegg ved reovering. Belegg og våtromstapet har oppnådd forventet brukstid. Det er vurdert at membran/tettesjikt i våtsoner på vegger og himling ikke er tilfredsstillende. Våtromstapet har normal brukstid på ca. 7 år. Vinylbelegg på gulv har normal brukstid på ca. 25 år.

#### Lovlighet:

Det foreligger ikke tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen, iht. kommunens arkiver. Det forekommer ofte at det ikke foreligger, tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg. Iht. kommunen.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, avholdt 10.03.2025 av Henning Fagersand. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Det gjøres oppmerksom på at rommene og bygningsdelene omtales flere steder i salgsoppgaven. Vi gjør spesielt oppmerksom på evt. forutsetninger rundt rom og lovlig bruk av disse. For å få et helhetlig bilde av eiendommen anbefales det derfor at hele salgsoppgaven, tilstandsrapporten og selgers egenerklæring leses, samt at boligen besiktiges før et eventuelt bud inngis.

#### Innbo og løsøre

Ventilasjonen er naturlig. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i kjelleren. Sikringsskapet har automatsikringer.



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.

#### Parkering

Det er parkering i en eldre garasje på ca. 15 kvm og plass til flere biler på egen tomt. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

#### Radonmåling

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

#### Diverse

Følgende opplysninger er mottatt fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen: Siste feiing: 11.03.2013. Siste tilsyn: 09.05.2006. Det ble varslet tilsyn og feiing den 12.12.2024 og 25.09.2018, ikke utført. Ingen hjemme.

Følgende opplysninger er innhentet vedrørende el-anlegget: Siste tilsyn: 05.12.2018 (avsluttet uten feil). Neste tilsyn: 05.12.2038.

Dette gir likevel ingen garanti for at anleggene er

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

## Energi

### Oppvarming

Boligen varmes opp elektrisk med varmepumpe i stuen, varmekabler på badet og stedvis panelovner. I tillegg er det vedfyring i peisovn med parafindel i stuen. Det er ikke opplyst om det er parafintank på eiendommen.

Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se [www.enova.no](http://www.enova.no)

### Info energiklasse

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

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som

hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kr 8 408 pr 2024

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer ordinært renovasjonsgebyr, feie/tilsynsgebyr, kontrollgebyr spredt avløp, tømming av minirensanlegg.

### Eiendomsskatt

Kr 2 110 pr 2024

### Formuesverdi primær

Kr 643 292 pr 2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 573 168 pr 2023

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. Eiendommen er tilknyttet privat vannverk/borevann (felles med flere eiendommer, iht. selger), privat minirensanlegg og privat vei. Det må påregnes kostnader til drift og vedlikehold av disse anleggene utover det som eventuelt faktureres via kommunale avgifter.

### Tilbud lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 156, bruksnummer 14 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:

3226/156/14:

26.10.1951 - Dokumentnr: 2617 - Forkjøpsrett.

26.10.1951 - Dokumentnr: 2617 - Bestemmelse om veg. Bestemmelse om gjerde. Bestemmelse om vannrett.

Fra det tinglyste dokumentet:

Selgeren og eventuelle senere eiere av hovedbølet har rett til å komme frem over den frasolgte del med vintervei, tømmeropplag, vannledning, kabler, luftledninger o.l. som måtte ansees nødvendige. Direkte skader som derved påføres tomten erstattes etter skjønn. Kjøperen er ikke berettiget til beite, husbehovsvirke, gjerdefang, vedrett eller annen rett i selgerens skog.

Hvis kjøperen eller senere eiere ønsker å selge

tomten med oppførte bygninger, har Saugbrugsforeningen eller senere eier av hovedbølet forkjøpsrett hvis salget ikke skjer til direkte etterkommere av tomtens eier.

31.07.1951 - Dokumentnr: 1675 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:0221 Gnr:156 Bnr:1 . Denne eiendommen er fradelt fra gnr. 156 bnr. 2. Hovedbruket er utgått.

01.01.2020 - Dokumentnr: 359685 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:0221 Gnr:156 Bnr:14.

01.01.2024 - Dokumentnr: 145722 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:3026 Gnr:156 Bnr:14.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Følgende opplysninger er mottatt fra kommunen: Etter søk i tilgjengelige arkiver har vi ikke funnet at det foreligger bygningstegninger eller ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen. Det forekommer ofte at dette ikke foreligger for eldre bygg. Det kan være ulike årsaker til dette, som det i ettertid er vanskelig å gi noe konkret svar på.

Ved endringen av plan- og bygningsloven, pbl., 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Se pbl. § 21-10, femte ledd. Dette betyr med andre ord at det ikke vil være mulig å få ordnet med ferdigattest for slike bygninger i ettertid.

Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/ bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle

godkjente tegninger og tiltak. Dette medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden.

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

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er ikke registrert tilknyttet kommunalt vann- eller avløpsnett. Det er registrert et privat minirensanlegg for avløpsvann på tomten. Anleggseier, altså eier av eiendom, er pålagt å ha en serviceavtale på anlegget. Kommunen står for en årlig tømning gjennom kommunale gebyrer. Ved behov for tømning utover dette må det bestilles og betales av den enkelte anleggseier. Eiendommen er tilknyttet privat vannverk/borevann, som er felles med flere eiendommer, iht. selger.

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

og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

#### **Regulerings og arealplaner**

Uregulert. Tomta er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen. Tomta ligger innenfor hensynssone for flom i kommuneplanen. Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

#### **Adgang til utleie**

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

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

#### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

#### **Overtakelse**

Etter avtale med selger.

#### **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.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
47 250 (Dokumentavgift)  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

48 600 (Omkostninger totalt)  
64 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
67 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 938 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
1 954 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
1 957 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 48 600

#### **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. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **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.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell

eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,75 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 23.500,- og visninger kr 3.000,- pr stk. med representant fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10.545,-. Utleggene omfatter tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet, fotograf 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.

#### Oppdragsansvarlig

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

#### Ansvarlig megler

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

Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen,

Bjørkeveien 18  
1941 Bjørkelangen  
Tlf: 638 54 000

**Salgsoppgavedato**  
12.03.2025



# Tilstandsrapport

Enebolig  
 Lidalsveien 3, 1954 SETSKOG  
 AURSKOG-HØLAND kommune  
 gnr. 156, bnr. 14

## Markedsverdi

**1 800 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m<sup>2</sup> BRA-i: 134 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.02.2025    Rapportdato: 10.03.2025    Oppdragsnr.: 13998-1406    Referansenummer: GT1789

Autorisert foretak: Fagersand AS    Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand    Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Fagersand AS

Fagersand AS har tilhold på Setskog i Aurskog Høland kommune og utfører takstopdrag på indre deler av østlandet.

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



### Rapportansvarlig

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576



### Sertifikater

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



Lidalsveien 3, 1954 SETSKOG  
Gnr 156 - Bnr 14  
3226 AURSKOG-HØLAND

Fagersand AS  
Kaldåkerveien 7  
1954 SETSKOG



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 13998-1406

Befaringsdato: 27.02.2025

Side: 3 av 29

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

### BYGNING.

Eldre enebolig med 1-1/2 etasje og uinnredet kjeller.  
Tilbygg over et plan med vindfang, boder og garasje.

### FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Boligdelen har slitasje på overflater og bygningsdeler grunnet alder, delvis manglende vedlikehold og behov for modernisering. Det bør påregnes renovering av store deler av boligdelen. Garasje/bod delen har til sterk slitasje og må helrenoveres. Det er ikke fremvist dokumentasjon.

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet.

### Enebolig - Byggeår: 1953

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har støpt grunnmur med pusset Tresonitt (treullsement) plater innvendig og støpt plate plate på mark. Tilbygg garasje/bod, der garasjedel har støpt dekke fundamentert på mark og bod har støpt dekke fundamentert på bjelkelag med støpte blokker.

Bolig har yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning. Tilbygg garasje/bod har isolerte yttervegger med utvendig liggende og stående trekledning.

Saltak konstruksjon med lavt møneloft (loft over loftetasje) og kneloft (rom mot yttervegger under skråtak). Taktekking av betongtakstein med undertak av rupanel og duk. Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse. Takstige til pipe.

Trevinduer med 2-lags isolerglass og lufteventil i flere vinduer. Markiser på flere vinduer. Koblede kjellervinduer.

Ytterdør med enkelt glass til vindfang.  
Tidligere ytterdør i teak fra vindfang til gang.  
Terrassedør med 2-lags isolerglass.  
Ytterdør av tre til kjeller.  
Sidehengslet port, lemmedør og vinduer til garasje/bod.

Veranda i tre- og murkonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk med toppbeslag.  
Konstruksjon av støpt dekke og søyler, samt bjelkelag med tresøyler.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Boligdel.  
Gulvene er i hovedsak av belegg, laminat og vegg-til-vegg teppe. Vegger er i hovedsak av plater med strie/tapet og trepanel. Himlinger er i hovedsak av tak-ess plater og malte plater.

Garasje/bod del.  
Innvendige vegger og himling i garasjedel er kledd med gipsplater, bod har trekledning og åpne konstruksjoner.

Etasjeskille av trebjelkelag mellom 1.etasje og loftetasje, støpt dekke mellom 1.etasje og kjelleretasje.

Kjelleretasje med innvendig og utvendig tilgang og består av boder, et rom med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask, vurdert til bod med vaskemuligheter og ikke et fullverdig våtrom. Kjelleren har støpte vegger, støpt himling/etasjeskille og støpt plate på mark.

Teglsteinspipe med heldekkende beslag over tak og takstige, sotluke i gang.  
Tilkoblet vedovn med parafindel i stue.

Tett svingt tretrapp med belegg i trinn fra 1.etasje til loftetasje. Enkel tretrapp med repos til kjeller.

Eldre finerdører og dører med glass.  
Trefyllingsdører i kjeller.

Det er flere plassbygde skap i boligen.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i loftetasje fra ukjent alder.  
Våtromstapet på vegger og malte plater i himling.  
Fliser på gulv med sluk og gulvvarme.  
Tettesjikt på vegger er våtromstapet, fra ukjent alder.  
Tettesjikt/membran under fliser er ikke kjent.  
Sanitærutstyr og innredning består av servantskap med laminert benkeplate og nedfelt servant, speil, veggskap, toalett og badekar. Naturlig ventilering med ventil i sjakt og vindu, tilluft under dør.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate, benkebeslag med vaske- og skyllekum, komfyr og kjølfrys. Belegg på gulv og på vegg over kjøkkenbenk. Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber.  
Stopppekran i kjeller.

Synlige avløpsrør av plast og støpejern.  
Stakeluke på bad og kjeller, avløpslufting over tak.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufteventiler i flere vinduer.

Luft-til-luft varmepumpe, plassert i stue 1.etasje, ukjent alder, i bruk på befaringsstidspunktet.  
Øvrig oppvarming skjer med vedfyring, varmekabler på bad og panelovner.

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter tilkoblet stikkontakt er plassert i kjeller.

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.  
El-skap med automatsikringer er plassert i loftetasje.

## Beskrivelse av eiendommen

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.  
Brannstige fra loftetasje.

**TOMTEFORHOLD** [Gå til side](#)

Terrengnet rundt bygning er flatt og lett skrånet.

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk/borevann, som er felles med flere eiendommer, iht. selger.  
Eiendommen har privat mini-rensanlegg.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	162 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	162 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 800 000

**Arealer** [Gå til side](#)

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 550 000

**Forutsetninger og vedlegg** [Gå til side](#)

**Lovlighet** [Gå til side](#)

### Enebolig

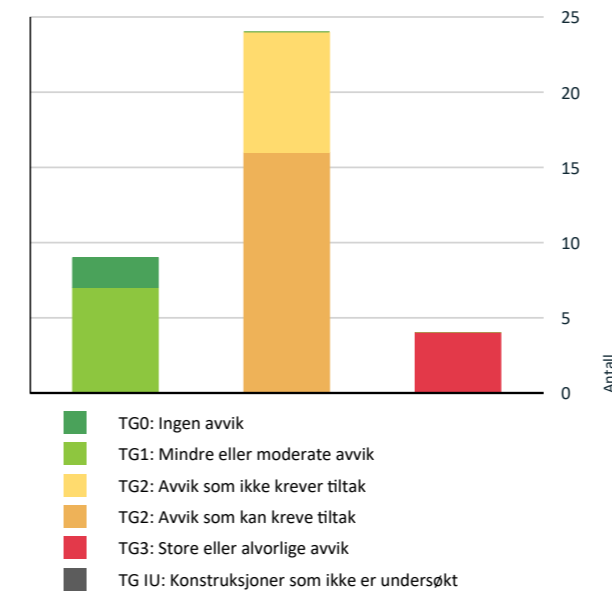
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen, iht. kommunens arkiver.

Det forekommer ofte at det ikke foreligger, tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg. Iht. kommunen.

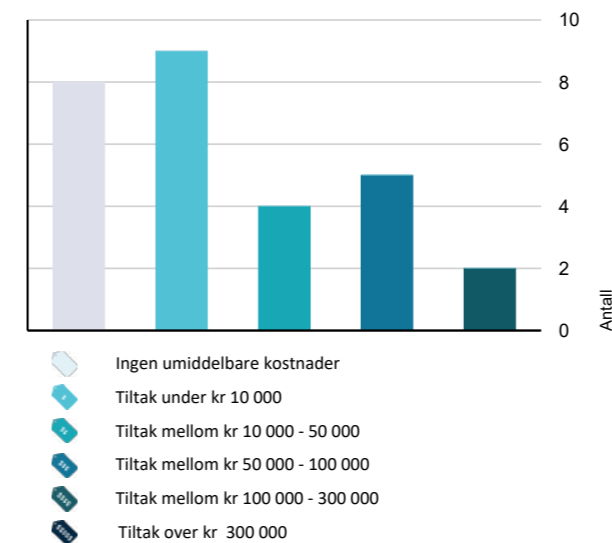
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) for bolig med teknisk verdi og markedsverdi, i forbindelse med salg.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Referansenivå for vurderinger i rapporten er hovedsakelig byggeår 1953.

Det foreligger ingen opplysninger om nedgravd tank e.l., men det kan ikke utelukkes på en bygning fra denne alder.

Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst.

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

For beregning av teknisk verdi er det brukt programmet Byggekost.no.

På befaringsdagen var det oppholdsvarer. Selger var tilstede på befaringen og ga enkelte opplysninger.

### Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Garasje og bod. [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater - bod [Gå til side](#)
- Våtrom > Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

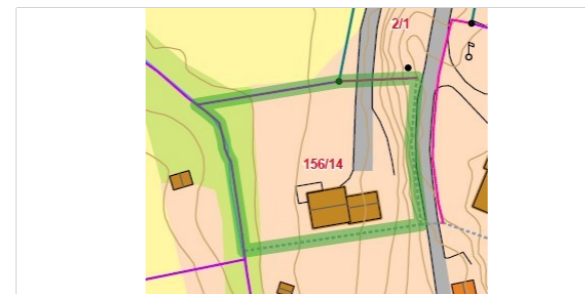
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

❗ Utvendig > Utvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
❗ Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
❗ Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
❗ Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
❗ Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
❗ Våtrom > Loftetasje > Bad > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
❗ Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
❗ Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
❗ Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>
❗ Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
❗ Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
<b>TG 2</b> AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
❗ Utvendig > Takteking	<a href="#">Gå til side</a>
❗ Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
❗ Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
❗ Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
❗ Våtrom > Loftetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
❗ Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
❗ Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
❗ Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>

## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG



**Byggeår**  
1953

**Kommentar**

Kilde: Selger. Kartutsnitt viser eiendommens tomt med bygninger.

**Anvendelse**

Ubebodd bolig.

**Standard**

Eldre enebolig med 1-1/2 etasje og uinnredet kjeller. Tilbygg over et plan med vindfang, boder og garasje. Hoveddelen i 1.etasje består av gang med trapp, kjøkken og stue med utgang til nord/vest vendt veranda. Loftetasje består av gang med trapp, bad og to soverom, samt kok og plassbygde skap. Kjelleretasje med innvendig og utvendig tilgang er uinnredet og består av boder. Oppvarming består av luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og strøm. Boligen har eldre standard.

**Vedlikehold**

Boligen har varierende vedlikehold med noe etterslep.

### UTVENDIG

#### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking av betongtakstein med undertak av rupanel og duk. Ukjent alder.

Besiktiget fra tak over garasje/bod og begrenset fra møneloft.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Normal forventet brukstid på betongtakstein og undertak er ca. 50 år. Det er vurdert at tekkingen er over 25 år.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak, men tekkingen må holdes under oppsikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Takstein og undertak på bolig-del.



Takstein og undertak på garasje/bod-del.

#### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse. Takstige til pipe.

Det var oppholdsvar på befaringen, så eventuelle lekkasjer fra takrenner kunne ikke oppdages. Begrenset inspisert fra bakkenivå og stige.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er feil fall på takrenne i front av garasje/bod.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Fall på renne bør rettes for å unngå lekkasjer og fuktskader.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Tilstandsrapport



Feil fall på takrenne.

### TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning på boligdel. Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Garasje/bod er vurdert under eget punkt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Deler av kledningen og gesims/utstikk har oppsprekking, løs maling og tendenser til råte, spesielt i nedkant, mot dører/vinduer og tak.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Skadet kledning må skiftes, utbedres og overflatebehandles.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Kledning har slitasje.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak konstruksjon med lavt møneloft (loft over loftetasje) og kneloft (rom mot yttervegger under skråtak).

Isolert etasjeskille av sagflis og sydde matter.

Inspisert fra luke grunnet tilgang.

Garasje/bod er vurdert under eget punkt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begrenset isolert og ventilert.

Spor etter mus.

#### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Det anbefales å fjerne gammel sagflis, etterisolere og bedre ventilering for å unngå varmetap og kondens, som kan forårsake fuktskader. Det bør gjøres tiltak for å holde mus ute av bygningen.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Møneloft isolert med bl.a. sagflis.

### TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass og lufterventil i flere vinduer.

Markiser på flere vinduer.

Alder på glass er datert: 1982, 1990 og udaterte.

Koblede kjellervinduer.

Garasje/bod og innvendig bod er vurdert under eget punkt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Eldre dører med slitasje, det kan ikke utelukkes at det er punkterte glass i eldre vinduer, selv om dette ikke ble observert på befaring.

Eldre kjellervinduer har slitasje og det er observert glass med sprekker.

#### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Eldre kjellervindu med slitasje.

### TG 2 Dører

## Tilstandsrapport

Ytterdør med enkelt glass til vindfang.  
Tidligere ytterdør i teak fra vindfang til gang.  
Terrassedør med 2-lags isolerglass, datert 1981.  
Eldre ytterdør til kjeller.

Garasje/bod er vurdert under eget punkt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dører med slitasje, ytterdør til vindfang har begrenset isolasjonsevne.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører opprettholder sin funksjon, selv om ytterdør til vindfang bør skiftes grunnet begrenset isolasjonsevne.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Ytterdør til vindfang.



Ytterdør til kjeller.

### TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i tre- og murkonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk med toppbeslag.

Konstruksjon av støpt dekke og søyler, samt bjelkelag med tresøyler.

Tilgang fra stue og hage.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Veranda har manglende vedlikehold, rekkverk har råte og avflasset maling.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

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

Rekkverk må utbedres eller skiftes og veranda må overflatebehandles.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Veranda må utbedres.

### TG 2 Utvendige trapper

Tretrapp til veranda.

Teppelagt murtrapp til vindfang.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp til veranda har manglende vedlikehold og mangler håndløper på vegg.  
Trapper forbundet med byggverk og høydeforskjell over 0,5 m til terreng skal sikres med rekkverk/håndløper på begge sider, iht. dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trapp må utbedres og overflatebehandles.

Krav til rekkverk/håndløper er for å hindre fallskader i trapp.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Trapp til veranda.

## Tilstandsrapport



Trapp til vindfang.

### TG 3 Garasje og bod.

Tilliggende garasje og bod, der garasjedel har støpt dekke fundamentert på mark og bod har støpt dekke fundamentert på bjelkelag med støpte blokker.

Uisolerte yttervegger med utvendig liggende og stående trekledning, saltakkonstruksjon teknet med betongtakstein, takrenner og nedløp i metall.

Innvendige vegger og himling i garasjedel er kledd med gipsplater, bod har trekledning og åpne konstruksjoner.

Sidehengslet port, lemmedør og vinduer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Garasje/bod har til dels stor slitasje, der bl.a. ytterkledning står delvis ned i bakken og har råteskader, bakvegg har glidd ut, dører og vinduer har råteskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes at kledning og dører skiftes, konstruksjon må utbedres og sikres må fukt og råteskader.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Tilliggende garasje og bod.



Trekledning har råteskader.

### INNVEDIG

#### TG 2 Overflater

##### Boligdel.

Gulvene er i hovedsak av belegg, laminat og vegg-til-vegg teppe.

Vegger er i hovedsak av plater med strie/tapet og trepanel.

Himlinger er i hovedsak av tak-ess plater og malte plater.

Overflater i kjelleretasje er vurdert under "Rom under terreng".

Overflater i bod ved vindfang er vurdert under eget punkt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre overflater med enkelte skader, slitasje, falmet overflate og behov for modernisering.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes skifte eller utbedre de fleste overflater, grunnet slitasje, skader og behov for modernisering.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Vegg-til-vegg teppe i loftetasje har slitasje og bretter.

## Tilstandsrapport



Falmet overflate i stue.

### TG 3 Overflater - bod

Bod med tilgang fra vindfang er begrenset isolert, belegg på gulv, plater og kledning på vegger og plater i himling.

Vindu med enkelt glass og ventiler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Boden er begrenset isolert, det er synlig fuktskader etter kondens på vegger og himling.

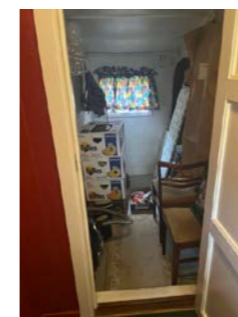
Vindu med fuktskader i karm og utforing.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Boden bør etterisoleres, vindu og overflater bør skiftes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Bod.



Fuktskader i himling og på vegger.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag mellom 1.etasje og loftetasje, støpt dekke mellom 1.etasje og kjelleretasje.

Ved målinger ble det registrert enkelte skjevheter på gulv.

1.etasje er det målt opp til ca. 15 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m og ca. 18 mm over hele rommet i stue.

Loftetasje er det målt opp til ca. 15 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m og ca. 20 mm over hele rommet i soverom.

Målinger er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt. Målinger av skjevheter på gulv er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt.

Kjelleretasje er ikke relevant å måle.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

På generelt grunnlag informeres følgende:

I egen bolig før TEK10 tredde i kraft er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

Mer informasjon: [www.nrpa.no/radon](http://www.nrpa.no/radon)

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Tilstandsrapport



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

### TG 1 Pipe og ildsted

Teglstenspipe med heldekkende beslag over tak og takstige, sotluke i gang.  
Tilkoblet vedovn med parafindel i stue.

Iht. NRBR er siste feiing utført 11.3.2013 og siste tilsyn utført 9.5.2006. Det ble varslet tilsyn og feiing den 12.12.2024 og 25.09.2018, ikke utført. Ingen avvik eller anmerkninger er registrert på avtalen. Vurdering er på bakgrunn av tilsynsrapporten.

Det anbefales kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.



Teglstenspipe på møneloft.

### TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleretasje med innvendig og utvendig tilgang består av boder, et rom med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask, vurdert til bod med vaskemuligheter og ikke et fullverdig våtrom.

Kjelleren har støpte vegger, støpt himling/etasjeskille og støpt plate på mark.

Etasjen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

Det er ikke foretatt hulltaking, da rommene har murkonstruksjoner, det er i stede vurdert med fuktsøk og observasjoner.

Vurdering av avvik:

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

Det er omfattende saltutslag og avskaling av puss på vegger, som tyder på fuktgjennomtrenging fra grunn og terreng.

#### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Andre tiltak:

Fuktig kjeller, det må gjøres utvendig tiltak med drenering.

Når kjeller har tørket bør overflater rengjøres og pusses. I områder der det ikke er store konstruksjonsmessige konsekvenser.

Utvendig fuktsikring er kostnadsestimert under punkt om drenering.

Eldre kjellere må betegnes som en risikokonstruksjon da de normalt ikke har dagens fuktsikring som dagens bygg og kan bli utsatt for fukt, spesielt ved store nedbørmengder og bør holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjellerrom med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.



Saltutslag og løs puss er tegn på fukt.

### TG 2 Innvendige trapper

Tett svingt tretrapp med belegg i trinn fra 1.etasje til loftetasje. Enkel tretrapp med repos til kjeller.

Trapper til etasje med "rom for varig opphold" (stue og tilsvarende rom, kjøkken og soverom) er vurdert etter dagens krav.

Trapper til etasje, som kun benyttes i forbindelse med drift av byggverket og ikke har "rom for varig opphold", har ikke spesifikke krav, men utformes slik at personsikkerheten ivaretas.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

## Tilstandsrapport

Trapp til loft er brattere enn dagens krav og mangler håndløper på vegg iht. dagens krav.

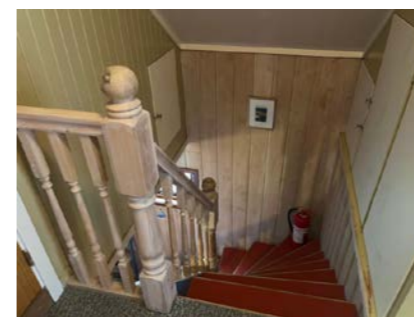
Trapp til kjeller har ikke rekkverk.

#### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Håndløper og rekkverk bør monteres for å ivareta sikkerheten.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Loftstrapp.



Kjellertrapp.

### TG 2 Innvendige dører

Eldre finerdører og dører med glass. Trefyllingsdører i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

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

Eldre dører, der dører i kjeller har slitasje, preget av fuktig miljø og tar i karm.

#### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kjellerdører bør utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Dører i kjeller må utbedres.

### TG 1 Andre innvendige forhold - skap

Det er flere plassbygde skap i boligen.



Plassbygd skap på soverom.

## VÅTROM

### LOFTETASJE > BAD

#### Generell

Bad i loftetasje fra ukjent alder.

Selger opplyser at det ble renoveret for ca. 25 år siden med påstøp, varmekabler og fliser.

Det er ikke kjent om membran/tettesjiktet ble skiftet, tidligere tettesjikt var belegg.

Det er vurdert at at eldre belegg ble benyttet som tettesjikt ved renovering.

Regeranseår er ukjent.

Det foreligger ingen dokumentasjon eller øvrige opplysninger på badet.

Grunnet ukjent og eldre membran/tettesjikt på badet, må det påregnes renovering av våtrommet.

## Tilstandsrapport



Bad loftetasje.

LOFTETASJE > BAD

### TO 2 Overflater vegger og himling

Våtromstapet på vegger og malte plater i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Forholdsvis lite bad der alle vegger er våtsoner og dermed kan vindu og dør være utsatt for fukt.  
Skråhimling over badekar er utsatt for vannsprut.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det er viktig at dør, vindu og himling blir jevnlig vedlikeholdt for å unngå fuktskader.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Skråhimling og dør kan bli utsatt for vannsprut.

LOFTETASJE > BAD

### TO 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv med gulvvarme.

Det er fall mot sluk

Det er målt ca. 1:50 fall i dusjsone, i underkant av 1:100 på øvrig gulv.  
Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist, i tillegg er det oppkant mot terskel på ca. 35 mm.  
Det er forutsatt at tettesjikt er trukket opp på terskel.

LOFTETASJE > BAD

### TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk uten synlig membranmansjett og avløp i gulv fra badekar.  
Tettesjikt på vegger er våtromstapet, fra ukjent alder.  
Tettesjikt/membran under fliser er ikke kjent.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Tettesjikt under fliser er ikke kjent, det er vurdert at det ble benyttet tidligere belegg ved renovring.

Belegg og våtromstapet har oppnådd forventet brukstid.

Det er vurdert at membran/tettesjikt i våtsoner på vegger og himling ikke er tilfredsstillende.

Våtromstapet har normal brukstid på ca. 7 år.

Vinylbelegg på gulv har normal brukstid på ca. 25 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Inntil badet blir renoveret må det brukes forsiktig med tanke på at membran/tettesjikt ikke fungerer til sin hensikt.

Det anbefales sterkt å etablere dusjkabinett til badet blir renoveret.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Sluk.

LOFTETASJE > BAD

### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av servantskap med laminert benkeplate og nedfelt servant, speil, veggskap, toalett og badekar.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Plate servantskap har fuktskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Tilstandsrapport



Benkeplate har fuktskade i underkant.

LOFTETASJE > BAD

### TO 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering med ventil i sjakt og vindu, tilluft under dør.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Naturlig avtrekk har begrenset effekt i forhold til mekanisk avtrekk.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

LOFTETASJE > BAD

### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soverom mot servant.

Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



Fuktmåling uten avvik.

Ved målinger under 7,8 % vil displayet ikke vise resultat.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

### TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate, benkebeslag med vaske- og skyllekum, komfyr og kjølfrys.  
Belegg på gulv og på vegg over kjøkkenbenk.  
Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har noe slitasje, dører som henger og det er ikke oppvaskmaskin installert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningen bør utbedres og moderniseres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Kjøkkeninnredning.



Kokesone på kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN

### TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

### TO 2 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber.  
Stoppekran i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid for kobber er ca. 50 år.

#### Konsekvens/tiltak

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

## Tilstandsrapport

### Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stoppekran.

### TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast og støpejern.  
Stakeluke på bad og kjeller, avløpslufting over tak.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Luke på bad til avløpslufting med stakeluke.

### TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufterventiler i flere vinduer.

### TG 1 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe, plassert i stue 1.etasje, ukjent alder, i bruk på befaringstidspunktet.  
Øvrig oppvarming skjer med vedfyring, varmekabler på bad og panelovner.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter tilkoblet stikkontakt er plassert i kjeller.  
Slange fra overløpsventil til avløp.  
Eldre bereder fra ukjent alder, det er vurdert at berederen er over 20 år.

#### Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsbereider er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav.

Anbefalt brukstid for varmtvannsbereider er ca. 20 år.

Det er noe irr på koblinger.

#### Konsekvens/tiltak

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

Årsaken til direkte el-tilkobling er å unngå risiko for varmegang og brann.

### Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmtvannsbereider.

### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.

El-skap med automatsikringer er plassert i loftetasje.

Det er ikke forevist dokumentasjon og det er ingen opplysninger om anlegget.

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

## Tilstandsrapport

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1953**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
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?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja** På grunnlag av alder, manglende opplysninger og dokumentasjon, anbefales en utvidet el-kontroll.  
Det bemerkes at undertegnede takstmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig.  
Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste, for utbedring av eventuelle avvik og oppgraderinger vil det tilkomme ytterligere kostnader.

### Kostnadsestimat: Under 10 000



EI-skap.

### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

Brannstige fra loftetasje.

Ukjent alder på brannslukningsapparat, anbefales å kjøpe inn nytt.

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

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuksikring og drenering

## Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er vurdert ut fra alder på bygning og observasjoner i kjelleretasje.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Iom det er observert tegn på fukt i kjeller og alder, er det sannsynlig manglende eller begrenset fungerende drenering og fuktsikring.

### Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Bruken av kjeller vil være avgjørende hvilke tiltak som bør gjennomføres, iom det er murkonstruksjoner i vegger og tak er det begrenset skade fukt kan gjøre, men det anbefales at det blir fuktsikret og drenerert for å få et bedre klima i kjelleretasje. Punktet må også ses i sammenheng med "Terrengforhold".

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har støpt grunnmur med pusset Tresonitt (treullsement) plater innvendig og støpt plate plate på mark.

### TG 2 Terrengforhold

Terreng rundt bygning er flatt og lett skrånet.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Ved drenering av bygning bør det gjennomføres justering av terrengforhold.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. (dvs. jevnt fall på 6 cm, 3 m fra vegglivet.) iht. dagens krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk/borevann, som er felles med flere eiendommer, iht. selger. Det foreligger ikke flere opplysninger, det anbefales at dette undersøkes nærmere med selger om avtaler o.l.

Eiendommen har privat mini-reneanlegg. Det er ikke opplyst om ledningsnett er oppgradert etter byggeår. Vurdert ut fra byggeår og alder.

### Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid for PE-rør er ca. 50 år.

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i  
162 m<sup>2</sup>/134 m<sup>2</sup>

Enebolig: Vindfang, 8 Bod, 3 Gang, Kjøkken, Stue, Trapperom, Garasje, Bad, 2 Soverom, Kott

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 550 000

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

1 800 000

Konklusjon markedsverdi

1 800 000

### Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

Slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet, med beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene og etter takstmannens skjønn.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Setskogveien 1152 ,1954 SETSKOG 102 m <sup>2</sup> 1960 2 sov	21-08-2022	2 300 000	2 775 000		2 775 000	27 206
2 Setskogveien 1150 ,1954 SETSKOG 155 m <sup>2</sup> 1980 2 sov	07-08-2022	2 650 000	2 300 000		2 300 000	14 839
3 Grasmovveien 64 ,1954 SETSKOG 133 m <sup>2</sup> 1948 2 sov	19-01-2025	1 990 000	1 900 000		1 900 000	14 286
4 Lidalsveien 17 ,1954 SETSKOG 186 m <sup>2</sup> 1955 2 sov	19-08-2024	2 450 000	2 400 000		2 400 000	12 903

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Kommunale avgifter, beregnet årsbeløp for 2024 inkl. renovasjon, feier, tømning av minirensanlegg og eiendomsskatt.	Kr.	10 518
Iht. Aurskog-Høland kommune.		

<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>10 500</b>
--	------------	---------------

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 700 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 050 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 050 000</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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
-------------------	-----	---------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>500 000</b>
----------------------------	------------	----------------

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 550 000</b>
--	------------	------------------

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



**Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)

**Eksternt bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

**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

### Enebolig

#### Ny arealstandard

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	57			57	17		57
Garasje/bod		28		28			28
Loftetasje	32			32		6	38
Kjelleretasje	45			45			45
<b>SUM</b>	<b>134</b>	<b>28</b>			<b>17</b>	<b>6</b>	<b>168</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>162</b>						

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, Bod, Gang, Kjøkken, Stue, Trapperom		
Garasje/bod		Garasje, Bod	
Loftetasje	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Kott		
Kjelleretasje	Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Bod 6, Gang		

#### Kommentar

I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA. Plassbygde skap er inkludert i areal. Terrasse/veranda er definert som Åpent areal (TBA). Tilliggende bod og garasje er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e). Det bemerkes at vegg mellom tilliggende rom er inkludert i arealet.

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,24 m til ca. 2,33 m.  
Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,00 m under skråtak til ca. 2,29 m.  
Målt takhøyder kjelleretasje: Varierende fra ca. 1,93 m til ca. 1,98 m.

Arealmåling kan ha mindre avvik, da yttervegger har varierende påføring. Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024. Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

#### Lovlighet

#### Byggetegninger

#### Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen, iht. kommunens arkiver.  
Det forekommer ofte at det ikke foreligger, tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg. Iht. kommunen.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?  Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

#### Krav for rom til varig opphold

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

#### Kommentar:

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	86	76

#### Kommentar

Enebolig S-rom er boder, kjeller og garasje. Fordeling mellom P-rom og S-rom er opplyst i en overgangsperiode iht. avhendingslova.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør
	John-Arvid Nyborg	Selger

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	156	14		0	1438 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi	Eiet
<b>Adresse</b>							
Lidalsveien 3, 1954 Setskog							
<b>Hjemmelshaver</b>							
Nyborg, Aase Synnøve							



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i ei grend med eldre boligbebyggelse, ved innsjøen settet nord på Setskog i Aurskog-Høland kommune.

### Adkomstvei

Eiendommen har privat veiadkomst fra offentlig vei.

### Tilknytning vann

Tilknyttet privat borevann for flere eiendommer.

### Tilknytning avløp

Tilknyttet privat mini-rensesanlegg.

### Regulering

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

### Om tomten

Eiet tomt på 1.438 m<sup>2</sup>, som i hovedsak er flat med skrånet terreng øst på tomta.  
Tomta er opparbeidet med plen og beplanting. Gruset innkjøring og parkering.

### Tinglyste/andre forhold

Det foreligger tinglyst skjøte datert 4.10.1951 med bl.a. forkjøpsrett for Saugbruksforeningen eller senere eier av hovedbølet.  
Det må undersøkes nærmere om denne forkjøpsretten fortsatt er gjeldene.

## Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
643 292	2023	Formuesverdi som primærbolig, iht. Skatteetaten.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Uskifte

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.03.2025	

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.02.2025	Selger har ikke kjennskap til eiendommen, begrenset utfyllt.	Gjennomgått	3	Nei
Oppdragsbekreftelse	14.02.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi	12.02.2025	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	5	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	03.03.2025	Sit.kart, gebyrer, NRBR, boligopplysninger, tinglyst skjøte.	Gjennomgått	8	Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

### PREISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GT1789>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107250034	
Selger 1 navn	
John-Arvid Nyborg	
Gateadresse	
Lidalsveien 3	
Poststed	Postnr
SETSKOG	1954
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Aase Synnøve Nyborg	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Initialer selger: JN

1

## Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

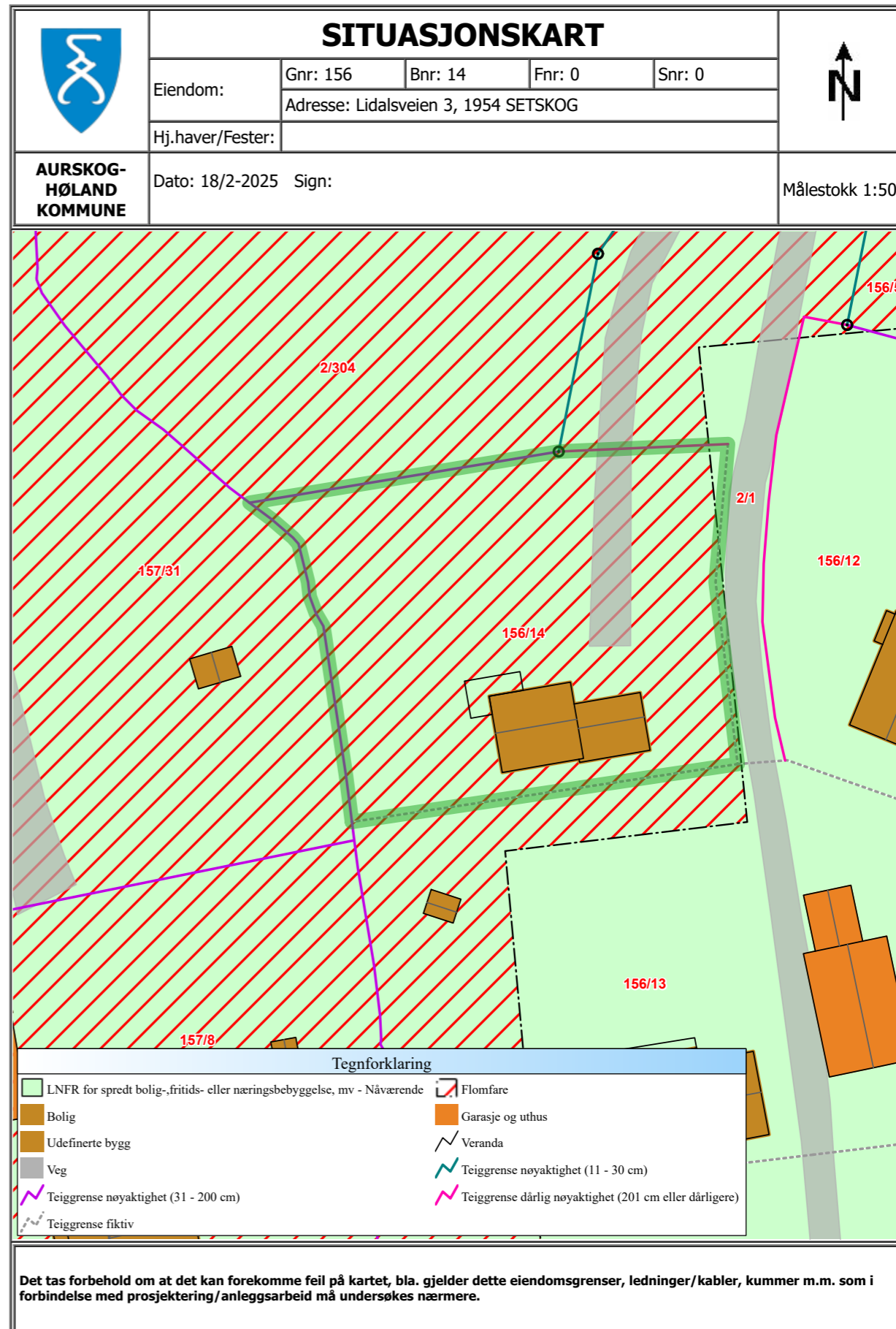
Initialer selger: JN

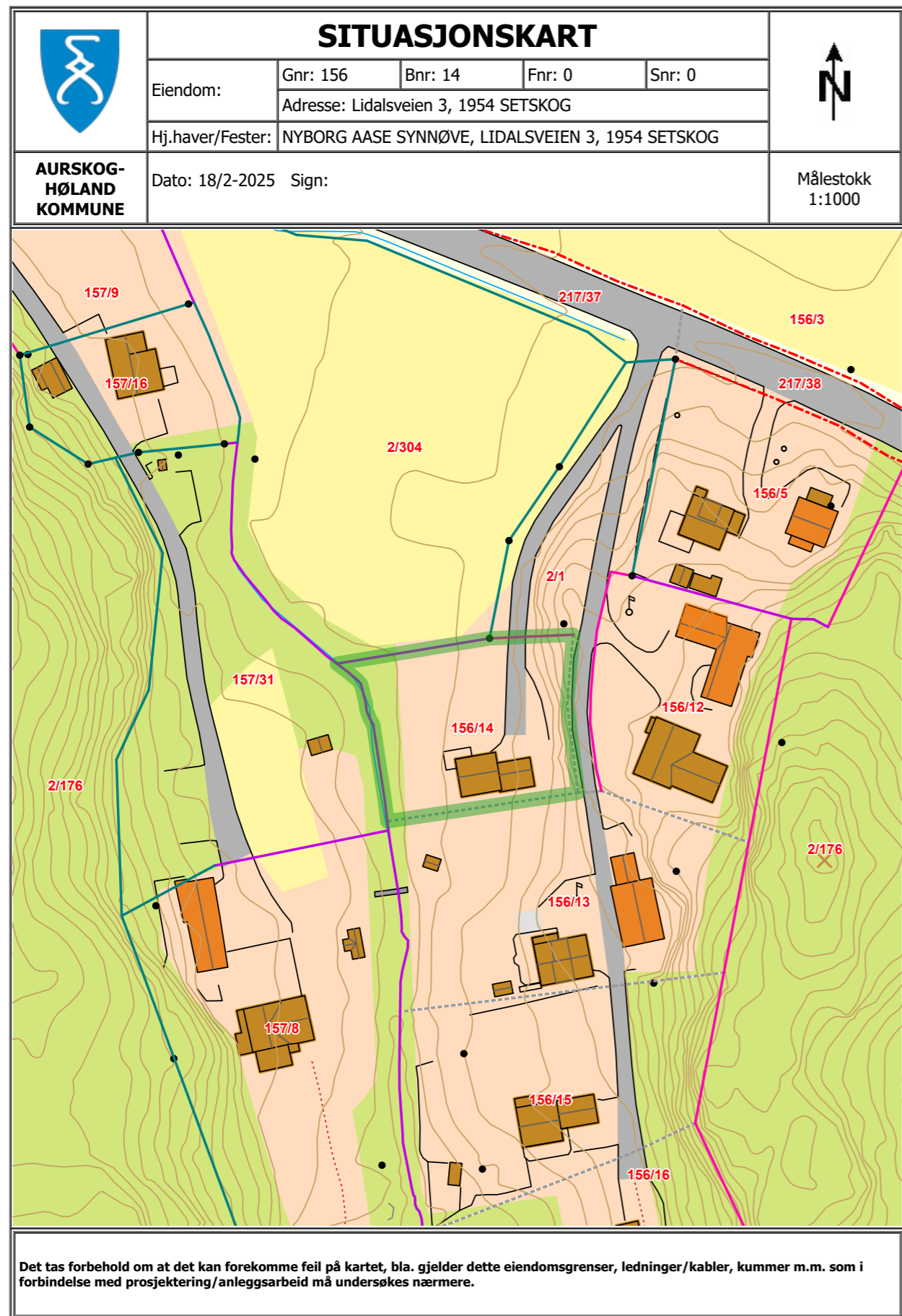
2

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John Arvid Nyborg	82dc3369de1b96248ea96c d25408ac92cfca459f	27.02.2025 09:26:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1107250034

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





# Nabolagsprofil

Lidalsveien 3

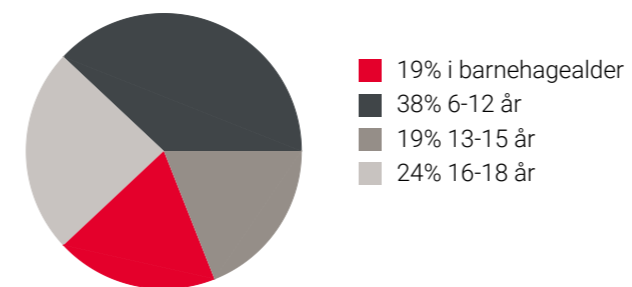
## Offentlig transport

🚶 Lidalen	3 min	🚶
Linje 470	0.2 km	
✈ Oslo Gardermoen	1 t 6 min	✈

## Skoler

Setskog oppvekstsenter (1-7 kl.)	4 min	🚶
58 elever, 4 klasser	2.7 km	
Bjørkelangen skole (1-10 kl.)	15 min	🚶
633 elever, 36 klasser	13.1 km	
Kjelle videregående skole	12 min	🚶
180 elever, 17 klasser	11.5 km	
Bjørkelangen videregående skole	13 min	🚶
674 elever, 32 klasser	12.4 km	

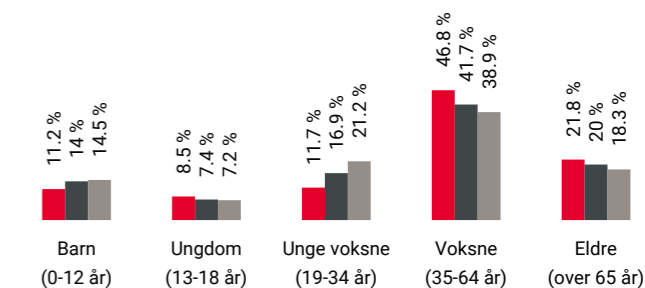
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunkrets: Tangen	189	108
■ Kommune: Aurskog-Høland	17 754	8 224
■ Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

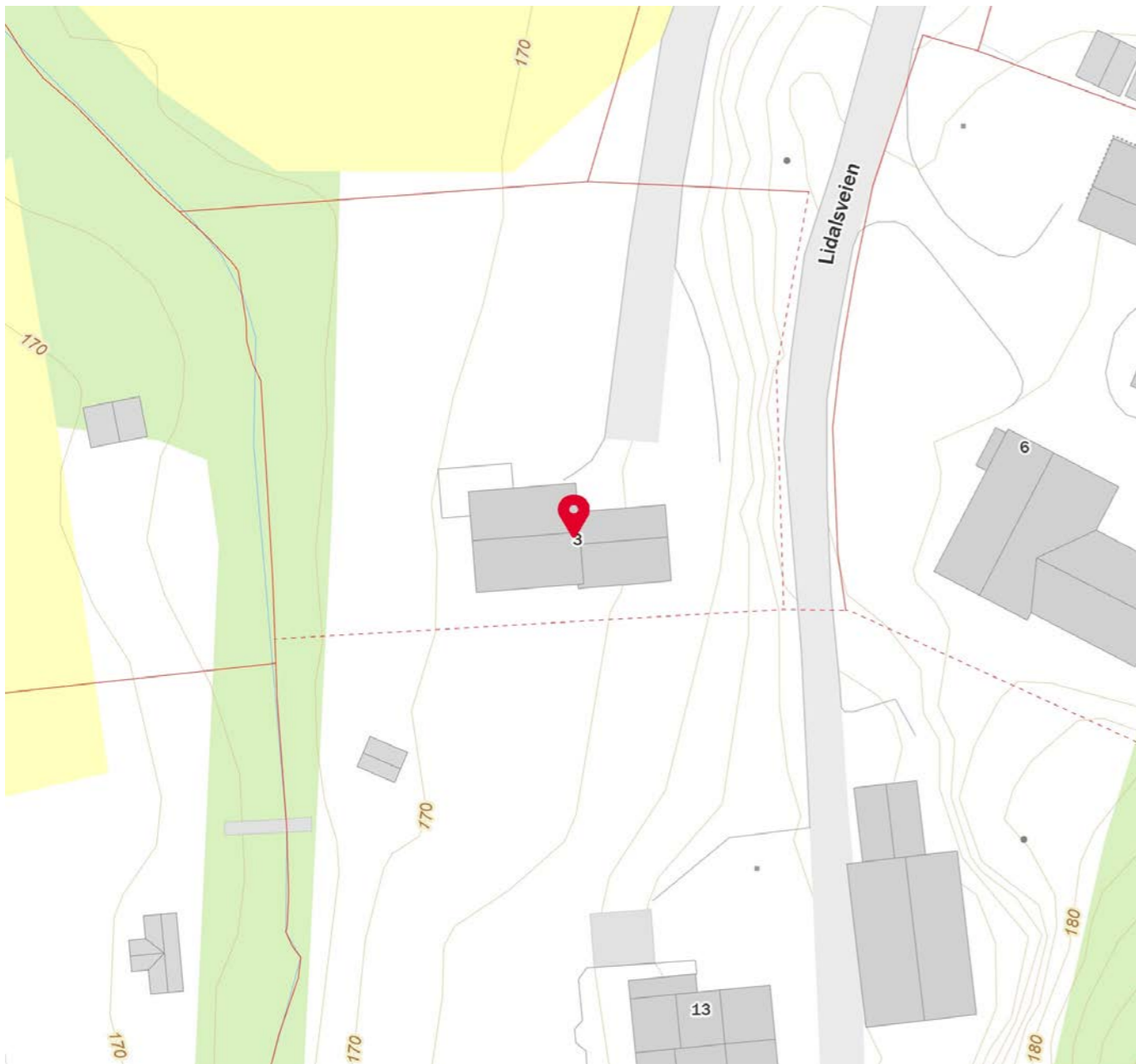
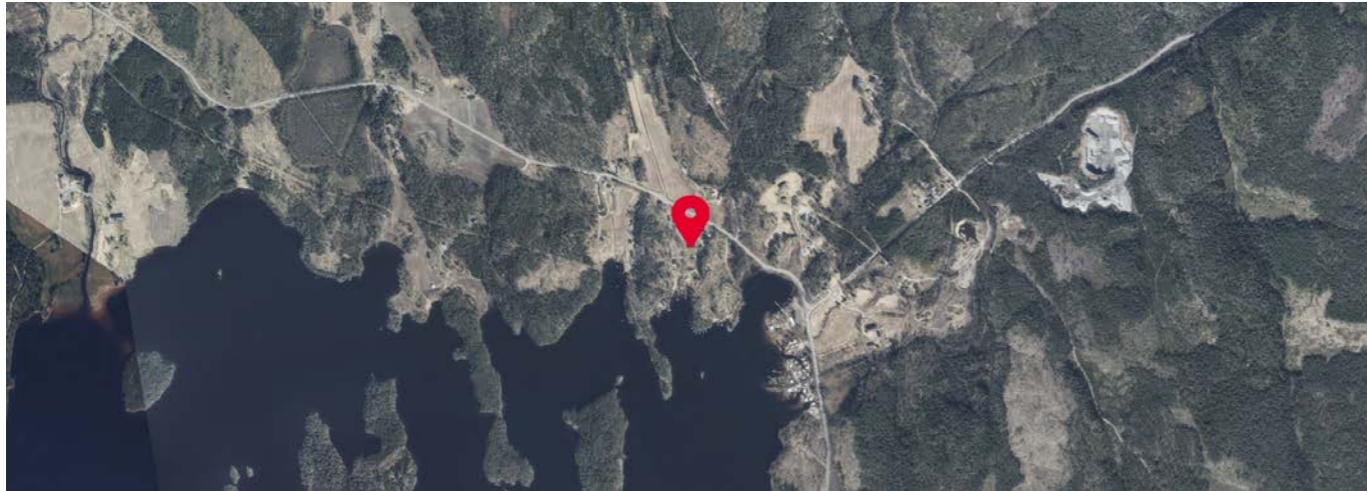
Setskog oppvekstsenter - bhg. (1-5 år)	4 min	🚶
21 barn	2.7 km	
Festningsåsen barnehage (0-5 år)	11 min	🚶
112 barn	10.1 km	
Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år)	12 min	🚶
19 barn	11.2 km	

## Dagligvare

Joker Setskog	4 min	🚶
PostNord, søndagsåpent	2.6 km	
Kiwi Bjørkelangen	12 min	🚶
PostNord	11.4 km	

## Sport

⚽ Setskog idrettsanlegg	5 min	🚶
Ballspill, fotball	2.7 km	
⚽ Eidslia balløkke	10 min	🚶
Ballspill	9.9 km	
🚶 MOVA Bjørkelangen Serviceveien	13 min	🚶
🚶 MOVA Bjørkelangen	14 min	🚶



# 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

# Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG  
SPAREBANK



Aurskog  
SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

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

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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



# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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

## PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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



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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

  
Rett skal være rett. For alle.

## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Lidalsveien 3  
1954 SETSKOG

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

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre