



aktiv.

Kleivdalsåsen 9, 1954 SETSKOG

Lys og pen bolig med alt på en flate. Dobbelgarasje, fin utsikt og flott uteområde. Familievennlig i rolig blindvei!



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 490 000,-
Omkostn.: Kr 113 640,-
Total ink omk.: Kr 4 603 640,-
Selger: Rune Haugen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 129/177 kvm
Tomtstr.: 1298.5 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 154, bnr. 146
Oppdragsnr.: 1107250211

Ditt nye hjem!

Kleivdalsåsen 9 er en pen, praktisk og innbydende enebolig med alt på en flate. Standarden er god, og boligen har en koselig atmosfære som harmonerer godt med omgivelsene.

Skogen lokker like ved med merkede turstier og skiløyper rett bak huset. Fra boligen er det kort gange til dagligvare, idrettsanlegg og Setskog oppvekstsenter som består av en liten, inkludere og fådelt 1-7 skole, sfo og barnehage.

Et flott uteområde oppleves gjennomført, med skiferheller, vedlikeholdsvennlig belegningsstein og skogbunn. Ulike soner inkluderer en vestvendt terrasse med overbygg.

Parkering gjøres i og utenfor en dobbelgarasje med isolert bod og hems. En svalgang binder huset sammen med garasjen.

Familien samles i en nydelig stue med elegant peis, fint lysinnslipp og god møbleringsfrihet. Kjøkkenet er en del av stuen, med barløsning og mye oppbevaring. På et stort bad er det badekar, og boligen har tre soverom og et teknisk rom med gjestetoalett.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	28
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	69
Situasjonskart	76
Reguleringskart	77
Ferdigattest	78
Energiattest	79
Nabolagsprofil	80
Budskjema	90



Aktiv Bjørkelangen v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Kleivdalsåsen 9!
Foto: Svein Michaelsen



Eneboligen ligger høyt og fint til, og uteområdet oppleves som gjennomført. Plasseringen gir fint utsyn over nabolaget. Rett bak huset er det lysløype og milevis med merkede turstier.



Beliggenheten passer utmerket for familier, i en rolig blindvei med gangavstand til Setskog Oppvekstsenter med skole, sfo og fritidsaktiviteter. Setskog skole er en liten, inkluderende og fådelt 1-7 skole.



På fremsiden av huset har tomten en stor gårdsplass med vedlikeholdsvennlig belegningsstein og gode muligheter for parkering.



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

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

Velkommen inn i et hyggelig familiehjem, der en lys atmosfære med tidløse detaljer harmoniserer godt med omgivelsene utenfor.

Vel inne har entreen hvite takbjelker, lysmalte panelplater og grå gulvfliser med varme. Yttertøyet ryddes enkelt bort i et dobbelt garderobeskap med hvite, profilerte fronter.





Planløsningen er funksjonell, og fra entreen er det enkel adkomst til de øvrige rommene.
Tilknyttet entreen finner man en hendig bod for oppbevaring av diverse utstyr.



Kjøkkenet er oppført i en smart u-form med barløsning, god skaplass og fine arbeidsflater.



Innredningen har et klassisk uttrykk med profilerte heltrefronter, vakre vitrineskap, dobbel oppvaskkum og laminert benkeplate i marmormønster. Integreert i innredningen finner man kjøleskap og oppvaskmaskin.



Sammen danner stuen og kjøkkenet et flott allrom, med innbydende atmosfære og god møbleringsfrihet.



Barløsningen ved kjøkkenet passer utmerket til enkle måltider, gode samtaler og lekselesning mens middagen tilberedes.

Nærmest kjøkkenet samles venner og familie for hyggelige måltider rundt et langbord.

Rommet får rikelig med lys fra tre sider, og vinduene inkluderer en tofløyet glassdør til den vestvendte terrassen. Litt av det grønne slipper inn, og bidrar til en fin harmoni i rommet.





Stuen innbyr til både avslapning og familiehygge i de sosiale sonene.



Den elegante peisen har gulldetaljer, marmorplate og en hylle for planter eller dekor.



Parkett med varme på gulvet kombineres med lyse panelplater, og stuen har samme type tak som entreen – paneler med synlige bjelker malt i hvitt.



Boligen fremstår som solid og hyggelig, og som raskt føles som et hjem!



Hovedsoverommet er meget romslig, med god plass til både dobbeltseng og annet møblement. Det er mye oppbevaring i et plassbygget garderobeskap med hvite, profilerte fronter.



Fra hovedsoverommet er det utgang til en egen terrasse ved gårdsplassen.



Boligen har totalt tre soverom hvor alle ligger samlet og med enkel tilgang til badet.



Langs den ene vegg har dette soverommet en stor hylløsning for bøker, planter og annen dekor.



Alle soverommene har plass til ulike garderobeløsninger. I tillegg er det et stort skap i entreen, en bod tilknyttet entreen og ytterligere lagringsplass i garasjen.



Baderomsinnredningen står i stil til huset for øvrig, bestående av et elegant hjørneskap med stor servantbenk og vakre speil på vegg – inkludert et speilskap med små skuffer.



Badet er av god størrelse, delikat innredet med grå vegg- og gulvfliser. Varme er lagt i gulvet, og badet har downlights, vegghengt toalett og tilhørende bidé.

En vegg i glassbyggerstein skiller et badekar med dusjløsning og et dusjhjørne med skyvedør av glass.





Vaskerommet har flislagt gulv, åpne hyller, toalett og arbeidsbenk med nedfelt utslagsvask. Det er opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.



Tilknyttet passasjen ved garasjen har boligen en stor uteplass med belegningsstein. Den steinlagte uteplassen har belysning, utestikk og blomsterkasser med tilhørende levegg.



Svalgangen ved ytterdøren har plass til benker eller kafésett. Skiferhellene gir et stilrent uttrykk, og ved inngangen er en ringeklokke installert.

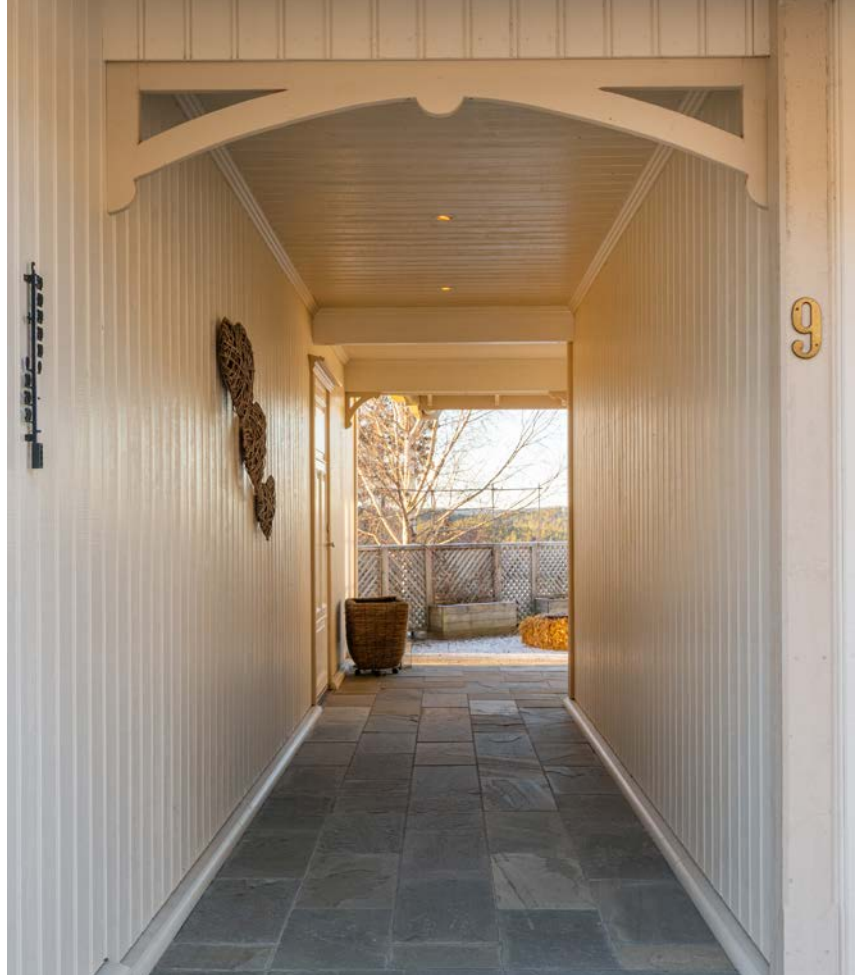
Hagegyngen er god å sitte i, og overbygget
gjør det lunt og godt.

Den lettstelte tomten har naturlig skogbunn
og er uten plenområder som krever
vedlikehold.



Svalgangen tar deg til inngangen, og binder huset sammen med garasjen.

Ved hovedsoverommet er det en østvendt terrasse med markise, skiferheller og klassisk rekkverk av metall. Den doble garasjen er delvis isolert, har innlagt strøm, lagringshems og isolert bod med to utvendige adkomster i tillegg til garasjeporten.





Dagligvarehandelen kan gjøres på Joker Setskog. Ønsker du ytterligere servicetilbud er Alti Bjørkelangen et moderne kjøpesenter med et variert utvalg og med fine konsepter.



Setskog oppvekstsenter består av skole, barnehage og SFO. Den lille og inkluderende 1-7 skolen er fådelt (klasser med flere årstrinn sammen)..

Setskog Aktivitetspark ble etablert i 2024 og byr på pumptrack, skaterampe, jumpline, sandvolleyballbane og basketbane.

Lek og gøy og morro for alle barn i alle aldre
- helt gratis for alle.



Treningsrommet på klubbhuset tilbyr en rekke treningsapparater. Idrettsforeningen har også en 9-hulls frisbeegolf bane. Om vinteren er det lysløype for de som liker å gå på ski.



Setskog har også sitt eget landhandelsmuseum som holder åpent i sommermånedene. Det kan hende du drar kjensel på museet, da dette ble brukt som kulisser under innspillingen av filmene om Anne Cath Vestlys Knerten.

Innsjøen Setten er et yndet sted for båtliv og fiske. Det er gode offentlige badeplasser både ved Tangen og Kirkevika. I tillegg er Steinbyhytta et yndet utfluktsmål gjennom året. På vinteren er det åpent for servering på søndager.



Setskog byr på store skogsområder, innsjøen Setten, flere andre små vann, turmuligheter året igjennom, jakt og fiske, et levende lokalsamfunn og ikke minst et godt oppvekstmiljø for barna og et trygt bomiljø for hele familien.

Kommunen generelt byr på gode friluftsopplevelser med merkede turstier, stolpejakt, sykkelstier og skiløyper i skog og ved vann.



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 129 kvm

BRA - e: 48 kvm

BRA totalt: 177 kvm

TBA: 71 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 129 kvm Entré, bad, bod, stue/kjøkken, gang, teknisk rom og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

71 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 48 kvm Garasje og bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1298.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Omgivelsene er naturskjønne, med flotte turmuligheter sommer som vinter.

Beliggenheten passer utmerket for familier, i en rolig blindvei med gangavstand til oppvekstsenter og fritidsaktiviteter. Rett bak huset er det lysløype og milevis med merkede turstier. Ikke langt unna ligger Steinbyhytta som er et populært turmål. På vinterstid er det bevertning på søndager. Eneboligen ligger høyt til, og plasseringen gir fint utsyn over nabolaget. Tomten har er lettstelt og med naturlig skogbunn uten plenarealer. På fremsiden av huset har tomten en stor gårdsplass med vedlikeholdsvennlig belegningsstein og gode muligheter for parkering. Herfra går det en utvendig svalgang med overbygg, downlights og skiferheller.

Svalgangen tar deg til inngangen, og binder huset sammen med garasjen.

Uteområdet oppleves gjennomført, og byggene er oppført i en klassisk stil med fine møne- og stolpedetaljer. Tilknyttet passasjen ved garasjen har boligen en stor uteplass med vedlikeholdsvennlig belegningsstein. Den steinlagte uteplassen har belysning, utestikk og blomsterkasser med tilhørende levegg. Fra stuen er det utgang til en vestvendt og overbygget terrasse. Her er det høyt under taket, og terrassen har skiferheller, stikkontakt og god belysning. På motsatt side forlenges hovedsoverommet av en østvendt terrasse med markise og skiferheller. Belysning er montert, og terrassen har et klassisk rekkverk av metall.

I følge mottatt situasjonskart fra kommunen kan det se ut som at garasjen til nabo mot syd ligger nær/på eiendommens tomtengrense.

Beliggenhet

Bygdeidyll ved vannet

Sprakende bål ved speilblankt vann en stille høstdag. Nypreppa skiløyper gjennom snøtung granskog. Nystekt vaffel på "kaffén". Kjenne svetten piple etter treninga i klubbhuset. Jentungen som stolt trekker opp sin første abbor. Velkommen til nittenfemtifire Setskauen!

Enten du kommer kjørende vestfra fra Bjørkelangen, eller nordfra fra Eidskog, er Setskog (eller Setskauen som det egentlig heter) den koselige, lille bygda som dukker opp mellom skog, kornåkre og vann. For Setskog er i stor grad skog med innslag av vann og jorder, som strekker seg fra fylkesgrensa mot Hedmark i nord, Mjermen og Carl den 12s vei i sør, Stubberudsletta i vest til "gropa" mot Rømskog i øst. Men midt inni skogen åpner det seg opp et fantastisk landskap med jorder, gårder, hytter, campingplass og en stor, blanksvart sjø. Og midt i det hele, ei trivelig bygd helt ne'til vannkanten.

De fleste unger som vokser opp på Setskauen bor i traskeavstand til Setten, og lærer seg å bruke fiskestanga nesten før de kan gå! Setten er en nesten 12 kvadratkilometer stor idyllisk innsjø, proppa med gjedde og abbor. Når sola ligger og dupper over furutoppene og glitrer som millioner av diamanter i vannet en sen sommerkveld, er det så nasjonalromantisk at en kan nesten miste pusten. Ikke så unaturlig da at folk fra hele landet ønsker seg fast campingplass på Tangen camping, eller hytte på et av de to store hyttefeltene: Hallangen og Setten hyttepark. De fleste av Setskogs fastboende bor i enebolig på ett av de to boligfeltene: Kinnestadfeltet som ligger ved skolen, eller Butjernåsen som ligger litt lenger sør i bygda, ved saga. På Setskog oppvekstsenter får barna gå på kanskje Norges triveligste grendeskole. Den lille og inkluderende skolen har rundt 60 elever fra 1.-7. klasse. Her finner du også barnehagen. Og rett i nærheten ligger gressbanen, med eget klubbhus som har både treningssenter og kafé.

Til skole, barnehage, gressbane og klubbhus kan unga sykle trygt på opplyst sykkelsti. På Jokern får du ikke bare dagligvarene, her er det også bensinstasjon og kafé. På Kafeen selger de usedvanlig gode, hjemmelaga vafler, og er et yndet samlingspunkt for både liten og stor etter dag på sjøen eller i skauen på ski. For bor man på Setskauen, er tur- og friluftsliv en naturlig del av hverdagen. En sprek og engasjert lokalbefolkning sørger for aktiviteter gjennom året. Ved klubbhuset til Setskog IF finner du også det flotte idrettsanlegget med fotballbane, skiløyper og ikke minst en nyere aktivitetspark med sykkel-, skate- og volleybane i tillegg til 9-kurvers frisbeebane. Mange tar gjerne med seg skia opp til Steinbyhytta på vinterstid, og derfra går det flere nydelige skiløyper.

Setskog har også sitt eget landhandelsmuseum som holder åpent i sommermånedene. Her arrangeres det også tidvis amcar treff. Det kan hende du drar kjensel på museet, da dette ble brukt som kulisser under innspillingen av filmene om Anne Cath Vestlys Knerten.

Setskog er altså stedet deg som er glad i jakt, fiske og friluftsliv. Det passer for deg som er opptatt av en sunn og trygg oppvekst for barna, med oversiktlige forhold på skolen og skogen som nærmeste lekeplass.

Kleivdalsåsen 9 ligger midt i all denne idyllen! Herfra ser er det kun få minutters gange ned til Setskog Oppvekstsenter og Idrettsanlegg/Klubbhus med fotballbane, aktivitetspark og tilliggende lysløype, samt til Jokern for å handle eller ned til Setten for å stå på skøyter på kalde vinterdager eller duppe kroppen på varme sommerdager!

Aurskog-Høland kommune har også en levende kulturskole med en rekke tilbud innen dans, drama, forming og musikk. Kulturskolen flyttet akkurat inn i den nye barne- og ungdomsskolen på Bjørkelangen, og her er blant annet "øvingsboks" for band og musikere og kultursal. Bjørkelangen har også idrettsplass og ny svømmehall som åpnet høsten 2018.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på Joker Setskog. Ønsker du ytterligere servicetilbud er Alti Bjørkelangen et moderne kjøpesenter med et variert utvalg og med fine konsepter. I ytterkant av Bjørkelangen sentrum ligger Bjørkelangen Næringspark med kjeder som Rusta, Gausdal Landhandleri, Power, Maxbo, Europris, THansen og i 2026 kommer McDonalds. 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 fra Setskog tar det ca. 15 min til Bjørkelangen, 45 min til Lillestrøm, 60 min til Oslo S og 65 min til Oslo lufthavn.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Setskog oppvekstsenter - bhg. (1-5 år) - 8 min gange

Skoler

Setskog oppvekstsenter (1-7 kl.) (1-7 kl.) - 8 min gange

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) (1-10 kl.) - 18 min kjøring

Kjelle videregående skole (videregående skole) - 14 min kjøring

Bjørkelangen videregående skole (videregående skole) - 15 min kjøring

Sport og trening

Setskog idrettsanlegg - 8 min gange

Offentlig kommunikasjon

Området har begrenset kollektivtilbud via skolebuss.

Bygningssakkyndig

Daniel Østbye

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig med alt på en flate, oppført i 2006. Boligen har overbygget svalgang med forbindelse til dobbeltgarasje med bod og hems, som gir gode lagrings og oppbevaringsmuligheter.

Boligen er fundamentert på en støpt plate mot mark med ringmur. Dreneringen er fra byggeåret og består av drenerende masser under og mot ringmuren. Tomten har forstøtningsmurer av betongstein. Ytterveggene består av et isolert trebindingsverk med stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Fasaden er kledd med stående bordkledning av treverk. Taket er en sadelkonstruksjon tekket med betongtakstein. Konstruksjonen har prefabrikkerte takstoler av tre og sutak undertaksplater. Loftet er et kaldt loft med isolasjon i bjelkelaget, og ventilasjon skjer gjennom luftekassetter i gesimsen. Takrenner, nedløp, beslag, stigetrinn og plattform ved pipe er utført i metall. Etasjeskillet er av støpt betong. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Inngangsdøren er av treverk. Det er en tofløyet terrassedør av treverk med glassfelt mot vest, og en terrassedør av treverk med glassfelt mot øst. Eiendommen har en

vestvendt terrasse med utgang fra stuen, som er belagt med skiferheller og har overbygg. Fra et soverom er det utgang til en østvendt terrasse, også belagt med skiferheller, med rekkverk av metall. Boligen har en overbygget svalgang og passasje belagt med skiferheller, samt en uteplass opparbeidet med belegningsstein.

Til eiendommen hører en dobbeltgarasje oppført i trekonstruksjon på en ringmur av lettklinkerblokker. Garasjen har stående trekledning og et saltak tekket med betongtakstein. Den inneholder et isolert bodrom og en hems for lagring.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig - Taktekking

Avvik: Taktekkingen er mosegrodd.

Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Råteskade på enkelte kledningsbor under vindu i stue.

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Eldre fuktmerker rundt luftehatt. Det ble observert mus på loftet. Ventilasjonsrør for avløp er ikke isolert.

Utvendig - Vinduer - 2

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det mangler blikk på vannbrett over vinduer.

Innvendig - Radon

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

Innvendig - Teknisk rom

Avvik: Det er ikke etablert drenering fra den innebygde sisternen til det vegghengte toalettet.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

På bakgrunn av alder, anbefales det å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget.

- Våtrom - Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

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

- Våtrom - Etasje > Bad - Overflater Gulv

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

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

Avvik: Det er vanskelig å vurdere utførelsen av membran/mansjett, da flislimet er ført helt eller delvis over klemringen. Klemringen skal være synlig, og tettesjiktet skal være utført slik at mansjett/membran er synlig. Det er ikke påvist forsvarlige og tilfredsstillende tettedetaljer ved rørgjennomføring under servant.

- Våtrom - Etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det mangler drenering fra innebygget sisterner.

TG1 - Mindre eller moderate avvik:

- Tekniske installasjoner - Vannledninger - deler av punkt TG2

Avvik: Det er ikke plugget mellom varerør og vannrør på kjøkken, bør utbedres for å hindre at eventuelt lekkasjevann kommer ut på kjøkken. (TG2)

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner

Boligen har installert et vannbårent varmesystem. Dette var ikke i bruk på befaringsdagen og er heller ikke tilstandsvurdert, da dette krever spesialkompetanse.

Lovlighet:

Enebolig

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

Garasje

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

Meglers kommentar: Rominndeling stemmer overens med tegninger. Noe avvik på fasade med terrasse og vinduer.

Opplysninger fra el-verk og brann- og feiervesen:

Følgende er opplyst fra el-verket: Nyanleggskontroll 2007. Kontrollen er avsluttet. Et avvik funnet. Megler har henvendt seg til el-verket for å få avklart hvorvidt avviket fortsatt er gjeldende. Henvendelsen er ikke besvart. Det er ikke innhentet opplysninger om eventuelle tilsyn fra Brann- og feiervesen. Dette gir 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.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2010. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja. Beskrivelse: Pynte-formasjon på det nord-østre møne/isbord er råteskadet. Det er også råde på et par panelingsbord, trolig som følge av manglende dryppkant/avstand. Dette er ikke utbedret. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Firmanavn: Ufaglært arbeid, 2025. Beskrivelse: Pynte-gjenstanden er tatt ned. Midlertidig erstattet med plasttildekking. Ny eier må ta stilling til om ny pynte-gjenstand skal lages, eller om det skal erstattes av vanlige isbord.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? Ja. Beskrivelse: Ute har det vært maurer, noe jeg ser som naturlig som en følge av begiggenheten. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? Ja. Beskrivelse: Viftemotorer i ventilasjonen skiftet i ca 2022. Ny komplett varmepumpe i 2020. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Firmanavn: Faglært arbeid, Innovasjon Elektro AS, 2020. Beskrivelse: Skiftet komplett varmepumpe. 17. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Firmanavn: Ufaglært arbeid, 2022. Beskrivelse: Skiftet viftemotorer og kondensatorer i ventilasjonsanlegg

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? Ja. Beskrivelse: Dårlig trekk i pipa. Jeg har selv ikke fyr i peisen. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Firmanavn: Ufaglært arbeid, 2007. Beskrivelse: Den dårlige trekken ble forklart av tidligere eier med undertrykk i huset pga ventilasjon. Tidligere eier monterte vifte på pipe samt satt inn lufteluke.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Firmanavn: Faglært arbeid, Innovasjon Elektro AS, 2020. Beskrivelse: Montering av ekstra lamper og kontakter i garasjen. Skiftet til en tregere sikring til garasjen. Skiftet til lysdimmere i gangen.

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

Innhold

Kort fortalt

- Innbydende enebolig over ett plan.
- Oppført med god standard i 2006.
- 1,2-måls tomt, rolig beliggende i blindvei.
- Huset ligger høyt til med fint utsyn.
- Dobbeltgarasje med bod og hems.
- Steinlagt gårdsplass foran garasjen.

- En svalgang er tilknyttet garasjen.
- Overbygg, steinheller og downlights.
- Stor uteplass med belegningsstein.
- Vestvendt terrasse utenfor stuen.
- Trivelig terrasse på motsatt side.
- Varmepumpe installert i boligen.
- Entreen har vannbåren gulvvarme.
- Stort garderobeskap i entreen.
- Åpen, sosial stue-/kjøkkenløsning.
- Flott allrom m/koselig atmosfære.
- Klassisk kjøkken med barløsning.
- Godt med skap- og benkeplass.
- Hvitevarene er dels integrerte.
- Stor stue med mye lys fra tre sider.
- Både gulvvarme og elegant peis.
- Meget god møbleringsfrihet i stuen.
- Romslig bad med delikate fliser.
- Badekar og dusjhjørne på badet.
- Varmekabler og vegghengt wc.
- Teknisk rom med gjestetoalett.
- Opplegg for vaskemaskin etablert.
- Tre soverom, ett med stort skap.
- Lagring på loft og i innvendig bod.
- Balansert ventilasjon i boligen.

Planløsning

1. etasje: Entré, bad/wc, bod, stue/kjøkken, gang, 3 soverom og teknisk rom m/wc.
Annet: Kaldloft med tilgang fra takluke i boden.

Entré

Velkommen inn i et hyggelig familiehjem, der en lys atmosfære med tidløse detaljer harmonerer godt med omgivelsene utenfor. Svalgangen fortsetter helt til ytterdøren, og det er god plass til benker eller kafésett. Skiferhellene gir et stilrent uttrykk, og ved inngangen er en ringeklokke installert.

Vel inne har entreen hvite takbjelker, lysmalte panelplater og grå gulvfliser med varme. Yttertøyet ryddes enkelt bort i et dobbelt garderobeskap med hvite, profilerte fronter. Planløsningen er funksjonell, og fra entreen er det enkel adkomst til de øvrige rommene. Tilknyttet entreen finner man en hendig bod for oppbevaring av diverse utstyr.

Stue

Sammen danner stuen og kjøkkenet et flott allrom, med innbydende atmosfære og god møbleringsfrihet. Stuen innbyr til både avslapning, familiehygge og store

middagsselskaper. Rommet får rikelig med lys fra tre sider, og vinduene inkluderer en tofløyet glassdør til den vestvendte terrassen. Litt av det grønne slipper inn, og bidrar til en fin harmoni i rommet.

Parkett med varme på gulvet kombineres med lyse panelplater, og stuen har samme type tak som entreen – paneler med synlige bjelker malt i hvitt. Lune kvelder sikres av en elegant peis med gulldetaljer, marmorplate og en hylle for planter eller dekor. Peisen fungerer som romdeler, og utformingen gjør stuen enkel å møblere med flere sittegrupper i ulike soner. Nærmest kjøkkenet samles venner og familie for hyggelige måltider rundt et langbord.

Kjøkken

Kjøkkenet er oppført i en smart u-form med barløsning, god skapplass og fine arbeidsflater. Baren passer utmerket til måltider, gode samtaler og lekselesning mens middagen tilberedes. Innredningen har et klassisk uttrykk med profilerte heltrefronter, vakre vitrineskap, dobbel oppvaskkum og laminert benkeplate i marmormønster. Over benken er det belysning og dekorerte fliser, og over kokesonen har kjøkkenet en hetteventilator med avtrekk. Integrert i innredningen finner man kjøleskap og oppvaskmaskin.

Bad/wc/vaskerom

Badet er av god størrelse, delikat innredet med grå vegg- og gulvfliser. En vegg i glassbyggerstein skiller et badekar med dusjløsning og et dusjhjørne med skyvedør av glass. Varme er lagt i gulvet, og badet har downlights, vegghengt toalett og tilhørende bidé.

Baderomsinnredningen står i stil til huset for øvrig, bestående av et elegant hjørneskap med stor servantbenk og vakre speil på veggen – inkludert et speilskap med små skuffer. Speilene har yndige lamper formet som blomster. I boligen finner man også et teknisk rom med praktisk gjestetoalett. Her er det flislagt gulv, åpne hyller og arbeidsbenk med nedfelt utslagsvask. Under benken har rommet opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Soverom og garderobe

Tre pene soverom ligger samlet med enkel tilgang til badet. Hovedsoverommet er meget romslig, med god plass til både dobbeltseng og annet møblement. Rommet har egen terrasse, og det er mye oppbevaring i et plassbygget garderobeskap med hvite, profilerte fronter.

Langs den ene veggen har et av de øvrige soverommene en stor hylleløsning for bøker, planter og annen dekor. Entreen er innredet med et stort skap, og godt med ekstra lagringsplass finnes i garasjen og i boden tilknyttet entreen.

Standard

Innvendige overflater

Gulv: Parkett, laminat og fliser. Det er vannbåren varme i gulv i ett soverom, gang, stue og kjøkken.

Vegger: Malte profilerte mdf-plater.

Himling: Malt trepanel.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Hovedstoppekran og fordelerskap for bruksvann er plassert i teknisk rom. Det er ikke plagget mellom varerør og vannrør på kjøkken.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.
- Varmtvannstank: Boligen har en kombibereder plassert i teknisk rom, med fordeling på 198 liter for bruksvann og 120 liter for vann til oppvarming.
- Vannbåren varme: Boligen har installert et vannbårent varmesystem. Fordelerskap for oppvarming er plassert i teknisk rom.
- Elektrisk anlegg: El-anlegg med automatsikringer fra byggeår. Anlegget har i hovedsak skjulte føringsveier. Sikringsskapet er plassert i teknisk rom.
- Branntekniske forhold: Røykvarsler og brannslukningsapparat.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper må selv tegne ønsket abonnement.

Parkering

Eneboligen har en utvendig svalgang som binder huset sammen med en stor dobbelgarasje. Garasjen måler ca. 36 kvm, og har en romslig, isolert bod på ca 12 kvm i bakkant. Til boden er det to separate adkomster i tillegg til garasjeporten. Innvendig er garasjen delvis isolert, og bygget har to metallporter med elektriske åpnere. Strøm og belysning er innlagt, og over garasjen er det etablert en hems for lagring – med tilgang via takluke. Foran garasjen har boligen en stor, åpen og steinlagt gårds plass for ytterligere parkering.

Forsikringsselskap

Fremtind

Radonmåling

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

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Eneboligen oppvarmes elektrisk med varmepumpe, stedvis panelovner og gulvvarme på baderommet, supplert av vannbåren gulvvarme i stuen, i entreen og på et av soverommene. Vannproduksjonen skjer via en kombibereder med kapasitet på ca. 198 liter for tappevann og ca. 120 liter for vann til oppvarmingen. Varmtvannstanken er plassert i det tekniske rommet. Det er en åpen peis i stuen, og selger opplyser at det er dårlig trekk i pipen og at han selv ikke har fyrt i denne. Boligen har også et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm.

Energimerke

Grønn C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 490 000

Omkostninger kjøper

4 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

113 640 (Omkostninger totalt)

130 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

133 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 603 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 620 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 623 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 19 420 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Beløpet for kommunale avgifter er en prognose for inneværende år, mottatt fra kommunen. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 3 529 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Det må påregnes økning i eiendomsskatt som følge av endrede gebyrsatser.

Formuesverdi primærbolig

Kr 926 601 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 706 405 for år 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse. Regel for primærbolig: 25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp. Regel for sekundærbolig: 100% av markedsverdi. Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 154, bruksnummer 146 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:

3226/154/146:

07.12.2005 - Dokumentnr: 190657 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:154 Bnr:130

01.01.2020 - Dokumentnr: 1828966 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:154 Bnr:146

01.01.2024 - Dokumentnr: 146637 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:154 Bnr:146

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "nybygg enebolig" på Gnr/Bnr 154/146, Kleivdalsåsen 9, datert 08.04.2008.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Frittliggende småhusbebyggelse. Følger reguleringsplan: Utvidelse av Kinnestadfeltet. Eiendommen er regulert til område for frittliggende småhusbebyggelse (B2). 22.06.2005. I henhold til reguleringsplanen er det fastsatt frisktsoner langs veier i området. Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-ogplaner/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

Adgang til utleie

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

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller

blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgjeld kr 27.900,-, markedspakke kr 24.990,- og visninger kr 3.000,- pr stk med representant fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10.345,-. Utleggene omfatter urådighet, kommunale opplysninger og foto. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

28.01.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Kleivdalsåsen 9 , 1954 SETSKOG

📖 AURSKOG-HØLAND kommune

gnr. 154, bnr. 146

Sum areal alle bygg: BRA: 177 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 12.12.2025

Rapportdato: 16.01.2026

Oppdragsnr.: 21410-1375

Referansenummer: ZM7080

Autorisert foretak: Rambøll Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Daniel Østbye



RAMBOLL

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

Rambøll Norge

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Daniel Østbye

Uavhengig Takstingeniør

daniel.ostbye@ramboll.no

924 29 101



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med alt på en flate, oppført i 2006. Boligen fremstår som i normal stand sett i forhold til alder, og vurderes å holde en gjennomgående høy standard.

Boligen har overbygget svalgang med forbindelse til dobbeltgarasje med bod og hems, som gir gode lagrings og oppbevaringsmuligheter. Det er etablert flere trivelige og funksjonelle uteplasser rundt boligen.

Enebolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er utvendig tekket med betongtakstein, kjent for sin holdbarhet og værbestandighet. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra boden via en loftsluke. Takstolene er prefabrikkerte og laget av tre, og gir strukturell styrke til taket. Satak undertaksplater fungerer som et ekstra lag beskyttelse under betongtaksteinene. Isolasjonen, med en tykkelse på 40 cm i bjelkelaget, bidrar til å redusere varmetap. Ventilasjon håndteres gjennom luftekassetter i gesimsen. Takrenner og nedløp er av metall. Beslag, stigetrinn og plattform ved pipe er også av metall.

Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk med standard og byggeskikk fra oppføringsåret. Dette bindingsverket består av stendere, lekter, isolasjon og vindspærre. Utenpå dette er veggene kledd med stående bordkledning av treverk. Bordkledningen gir et enkelt og tradisjonelt utseende samtidig som den fungerer som en beskyttende barriere mot værforholdene.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Inngangsdøren er av treverk. Tofløytt terrassedør av treverk med glassfelt på fasade mot vest, og terrassedør av treverk med glassfelt mot øst.

Vestvendt terrasse:

Det er utgang fra stuen til en vestvendt terrasse på ca. 12 m². Terrassen er belagt med skiferheller og har overbygg som gir værbeskyttelse. Den er utstyrt med utebelysning og stikkontakt, noe som bidrar til økt funksjonalitet og komfort.

Østvendt terrasse:

Fra soverommet er det utgang til en østvendt terrasse på ca. 5 m². Terrassen er belagt med skiferheller og har rekkverk av metall.

Overbygget svalgang/passasje og uteplass:

Boligen har en samlet uteplass og overbygget svalgang/passasje på ca. 77 m².

Uteplassen er opparbeidet med belegningsstein.

Svalgangen/passasjen er belagt med skiferheller og er overbygget i sin helhet.

Det er installert downlights i overbygget for belysning.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater av: Parkett, laminat og fliser. Det ligger vannboren varme i ett soverom, gang, stue og kjøkken.

Veggoverflater av: Malte profilerte mdf-plater.

Himlingsoverflater av: Malt trepanel.

Det er malte profilerte innvendige dører.

Etasjeskille av: Støpt betong

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille: Stue 5 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue 237 cm.

Det er malte profilerte innvendige dører.

Oppvarming skjer via elektrisitet, luft-til-luft varmepumpe og vedfyring.

Boligen har elementpipe og åpen peis i stuen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt flate og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap (hjørnemodul) med en nedfelt servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys og overskap er også en del av interiøret.

Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet. Dusjonen er avgrenset med en vegg av glassbyggerstein og skyvedør av glass og metall.

Dusjbatteriet er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.

I tillegg til dusjen har rommet også et frittstående badekar.

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

Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spise plass.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter av helte og inkluderer benkeskap, overskap, ett benkehjørneskap med karusellfunksjon, i tillegg til ett høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterke og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1 1/2 oppvaskum med oppvaskbeslag og ett-greps kran for enkel betjening.

Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkebelysning for godt arbeidslys og stikkontakter på vegg for praktisk bruk.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap i høyskap og oppvaskmaskin i benk. Det er nisje for komfyr i benk. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging. Vannrørene er installert med et rør-i-rør-system, og avløpsrørene er av plast.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er utført i plast som rør-i-rør-system. Avløpsrørene er av plast.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon. Det er installert vannbårent varmesystem for oppvarming av boligen.

Varmtvannsproduksjon skjer via kombibereder med kapasitet på ca. 198 liter for tappevann og ca. 120 liter for vann til oppvarming.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré. Det elektriske anlegget er i hovedsak utført med skjulte føringsveier fra byggeår. Anlegget er tilknyttet 400 V system med hovedsikring på 40 A.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Dreneringen er fra 2006.
Boligen er oppført på støpt plate mot mark.
Forstøtningsmur er av betongstein.
Utvendige avløpsrør er av plast og fra 2006. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra 2006. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

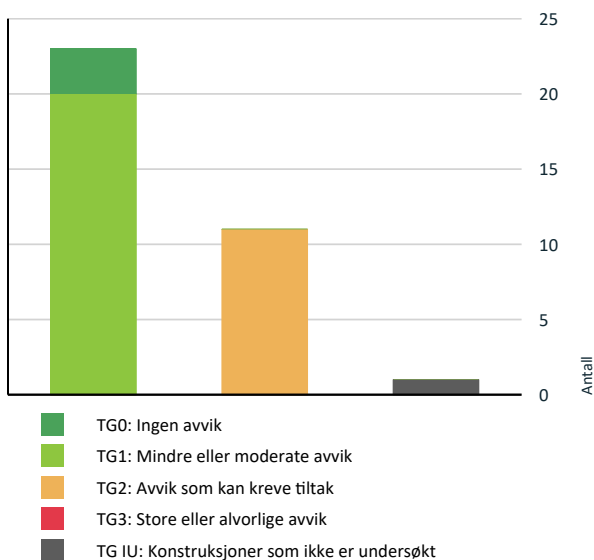
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.

Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befæringsdatoen.

Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befæringsdatoen.

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Taktekingen er mosegrodd.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Råteskade på enkelte kledningsbor under vindu i stue.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Eldre fuktmerker rundt luftehatt.

Det ble observert mus på loftet.

Ventilasjonsrør for avløp er ikke isolert.

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det mangler blikk på vannbrett over vinduer.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Teknisk rom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke etablert drenering fra den innebygde sisternen til det vegghengte toalettet.

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entrè.
Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. O.V på 40 Amp, 400 V.
Anlegg.

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

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

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

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

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

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

Det er avvik:

Det er vanskelig å vurdere utførelsen av membran/mansjett, da flislimet er ført helt eller delvis over klemringen. Klemringen skal være synlig, og tettesjiktet skal være utført slik at mansjett/membran er synlig.

Det er ikke påvist forsvarlige og tilfredsstillende tettedetaljer ved rørgjennomføring under servant.

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

2006

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Kommentar

Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekkingen er mosegrodd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taktekkingen har begroing og bør renses for mose for å redusere risiko for fuktopphopning og forlenget levetid på takteking.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av metall. Beslag, stigetrinn og plattform ved pipe er også av metall.

Veggkonstruksjon

Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk med standard og byggeskikk fra oppføringsåret. Dette bindingsverket består av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med stående bordkledning av treverk. Bordkledningen gir et enkelt og tradisjonelt utseende samtidig som den fungerer som en beskyttende barriere mot værforholdene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Råteskade på enkelte kledningsbør under vindu i stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadet kledningsbord under vindu i stue bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fukt og råteskader i veggene.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er utvendig tekket med betongtakstein, kjent for sin holdbarhet og værbestandighet. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra boden via en loftsluke.

Takstolene er prefabrikkerte og laget av tre, og gir strukturell styrke til taket. Sutak undertaksplater fungerer som et ekstra lag beskyttelse under betongtaksteinene. Isolasjonen, med en tykkelse på 40 cm i bjelkelaget, bidrar til å redusere varmetap.

Ventilasjon håndteres gjennom luftekassetter i gesimsen.

Loftet er kun kontrollert fra området rundt loftsluken, da det ikke er anlagt gangbane.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre fuktmerker rundt luftehatt.

Det ble observert mus på loftet.

Ventilasjonsrør for avløp er ikke isolert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til de eldre fuktmerkene rundt lufte hatten, og eventuelle nødvendige utbedringer bør utføres for å hindre fremtidige fuktskader.

Det anbefales å iverksette tiltak for å hindre mus i å komme inn på loftet, samt fjerne eventuelle spor etter mus. Manglende tiltak kan føre til lukt, skader på isolasjon og konstruksjon, samt økt risiko for helseskadelige forhold.

Ventilasjonsrør for avløp bør isoleres for å motvirke kondensdannelse, som kan føre til fuktskader på loftet og omkringliggende konstruksjoner.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 2 Vinduer - 2

Vinduer på fasade mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det mangler blikk på vannbrett over vinduer.

Konsekvens/tiltak

Det bør monteres blikk på vannbrett over vinduene for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen. Manglende blikk øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på vinduer og tilstøtende bygningsdeler.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Inngangsdøren er av treverk. Tofløyet terrassedør av treverk med glassfelt på fasade mot vest, og terrassedør av treverk med glassfelt mot øst.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt terrasse:

Det er utgang fra stuen til en vestvendt terrasse på ca. 12 m². Terrassen er belagt med skiferheller og har overbygg som gir værbeskyttelse. Den er utstyrt med utebelysning og stikkontakt, noe som bidrar til økt funksjonalitet og komfort.

Østvendt terrasse:

Fra soverommet er det utgang til en østvendt terrasse på ca. 5 m². Terrassen er belagt med skiferheller og har rekkverk av metall.

Overbygget svalgang/passasje og uteplass:

Boligen har en samlet uteplass og overbygget svalgang/passasje på ca. 77 m².

Uteplassen er opparbeidet med belegningsstein.

Svalgangen/passasjen er belagt med skiferheller og er overbygget i sin helhet.

Det er installert downlights i overbygget for belysning.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater av: Parkett, laminat og fliser. Det ligger vannboren varme i ett soverom, gang, stue og kjøkken.

Veggoverflater av: Malte profilerte mdf-plater.

Himlingsoverflater av: Malt trepanel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av: Støpt betong

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:

Stue 5 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue 237 cm.

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

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.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og åpen peis i stuen.

Det er noe riss i murpussen, og lokal utbedring anbefales. Dette til informasjon.



Riss i murpuss.

TG 1 Innvendige dører

Det er malte profilerte innvendige dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming skjer via elektrisitet, luft-til-luft varmepumpe og vedfyring.

TG 2 Teknisk rom

Teknisk rom har flislagt gulv og veggoverflater, og himlingen er av malt trepanel. Rommet inneholder en arbeidsbenk med plass til vaskemaskin og tørketrommel under vegghengt toalett og en utslagsvask. Det er også installert tekniske anlegg som hovedstoppekran, fordelerskap for oppvarming og bruksvann, samt varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert drenering fra den innebygde sisternen til det vegghengte toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres drenering fra den innebygde sisternen til det vegghengte toalettet for å hindre at eventuelle lekkasjer fører til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Manglende drenering medfører økt risiko for skjulte vannskader og følgeskader på bygningsdeler.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt flate og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap (hjørnemodul) med en nedfelt servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys og overskap er også en del av interiøret. Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet. Dusjsonen er avgrenset med en vegg av glassbyggerstein og skyvedør av glass og metall. Dusjbatteriet er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk. I tillegg til dusjen har rommet også et frittstående badekar. Toalettet er vegghengt med en innebygget susterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design. Det er også en vegghengt bidé. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen. Vannrørene er av typen rør-i-rør-system, mens avløpsrørene er laget av plast.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør benyttes fuktbestandige materialer eller fuktbeskytte eksisterende vindu/dør i våtsonen for å redusere risikoen for fuktskader, råte og soppdannelse i konstruksjonen. Uegnede materialer i våtsonen kan føre til redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes utbedring av fallforholdene til sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann. Manglende eller utilstrekkelig fall kan føre til at vann blir stående på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert brukssikkerhet. Ved eventuell oppussing bør gulvet bygges om slik at forskriftsmessig fall oppnås.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er vanskelig å vurdere utførelsen av membran/mansjett, da flislimet er ført helt eller delvis over klemringen. Klemringen skal være synlig, og tettesjiktet skal være utført slik at mansjett/membran er synlig.

Det er ikke påvist forsvarlige og tilfredsstillende tettedetaljer ved rørgjennomføring under servant.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør foretas utbedring slik at klemringen og mansjett/membran blir synlig, og tettedetaljer ved rørgjennomføring under servant utføres forskriftsmessig.

Rørgjennomføring bør tettes med egnet tettemasse. Mangelfull utførelse og utilstrekkelig tetting kan medføre økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, med påfølgende kostnader for utbedring.



Kontroll av sluk ved badekar.



Kontroll av sluk i dusjsonen.



Rørgjennomføring under servant

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres drenering fra innebygget sistene for å redusere risikoen for fuktskader ved eventuell lekkasje. Manglende drenering kan føre til at vann blir stående inne i konstruksjonen, noe som kan medføre skjulte skader og økte utbedringskostnader.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

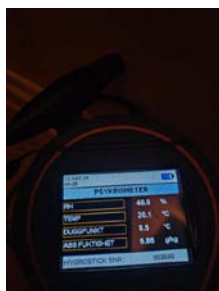
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra bod mot dusjsone, 46 % ved 20 grader.

Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var under målbare verdier.

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



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



Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon mellom bod og dusjsone.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spiseplass. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter av heltre og inkluderer benkeskap, overskap, ett benkehjørneskap med karusellfunksjon, i tillegg til ett høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterke og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1 1/2 oppvaskkum med oppvaskbeslag og ett-greps kran for enkel betjening.

Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkebelysning for godt arbeidslys og stikkontakter på vegg for praktisk bruk.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap i høyskap og oppvaskmaskin i benk. Det er nisje for komfyr i benk. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging.

Vannrørene er installert med et rør-i-rør-system, og avløpsrørene er av plast.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er ikke plugget mellom varerør og vannrør på kjøkken, bør utbedres for å hindre at eventuelt lekkasjevann kommer ut på kjøkken. (TG2)

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG IU Andre VVS-installasjoner

Boligen har installert et vannbårent varmesystem. Dette var ikke i bruk på befaringsdagen og er heller ikke tilstandsvurdert, da dette krever spesialkompetanse.

TG 1 Varmtvannstank

Boligen har en kombibereder med fordeling 198 L. for bruksvann, og 120 L. for vann til oppvarming.

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.

Tilstanden 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.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entrè. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. O.V på 40 Amp, 400 V. Anlegg.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2006

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

Ja

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av 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 bakgrunn av alder, anbefales det å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget.



🔧 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 forenklede 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.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr 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

Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2006. De drenerende massene skal sammen med drensledningen sørge for at grunnvannstanden holdes på et tilstrekkelig lavt nivå slik at vann ikke trenger inn eller kapillært suges opp i fundamentene. Videre skal dreneringen bidra til stabilitet i grunnen under fundamentene og beskytte grunnen mot erosjon, oppbløting og nedsatt bæreevne.

Denne boligen har ringmur med støpt plate på mark hvor gulvkonstruksjonen inkludert varmeisolasjon i hovedsak ligger over terrengnivå. Konstruksjonen har normalt ikke synlig utvendig fuktsikring som på en grunnmur hvor det er rom under terreng. Drenerende masser under og mot ringmur, og evt. drensledning hvis dette er lagt er vurdert etter alder.

Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført på støpt plate mot mark.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Terrengforhold

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og fra 2006. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra 2006. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

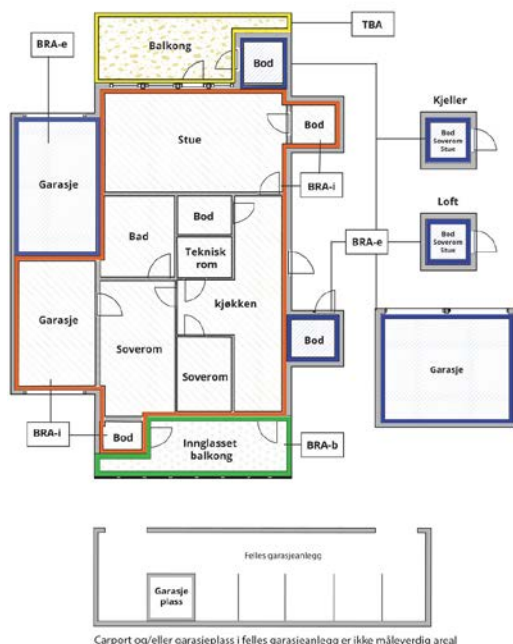
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	129			129	71
SUM	129				71
SUM BRA	129				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæringen.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		48		48	
SUM		48			
SUM BRA	48				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod	

Kommentar

Garasje ca. 36 kvm.
Bod ca. 12 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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	120	9
Garasje	0	48

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.12.2025	Daniel Østbye	Takstingeniør
	Rune Haugen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	154	146		0	1298.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Kleivdalsåsen 9							
Hjemmelshaver Haugen Rune							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på tettstedet Setskog i Aurskog-Høland kommune.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat opparbeidet og skråene naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2006

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Dobbeltgarasjen er oppført i trekonstruksjoner på ringmur av lettklinkerblokker. Utvendige vegger er kledd med stående trekledning. Garasjen har saltak tekket med betongtakstein. Innvendig er garasjen delvis isolert. Det er etablert et isolert bodrom med egen inngangsdør for praktisk oppbevaring. Garasjen har to metallporter, begge utstyrt med elektriske motor. Det er installert både belysning og stikkontakter. Over garasjen er det etablert en hems for lagring, med adkomst via loftsluke.

Vedlikehold

Ingen strakstiltak anses som nødvendig.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	12.12.2025		Gjennomgått	7	Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	29.01.2026		Fremvist		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	29.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.01.2026	
2	16.01.2026	
3	29.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Rune Haugen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2010
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kleivdalsåsen 9

1954 Setskog

3226-154/146/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Pynte-formasjon på det nord-østre møne/isbord er råteskadet.

Det er også råde på et par panelingsbord, trolig som følge av manglende dryppkant/avstand. Dette er ikke utbedret.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Pynte-gjenstanden er tatt ned. Midlertidig erstattet med plasttildekking. Ny eier må ta stilling til om ny pynte-gjenstand skal lages, eller om det skal erstattes av vanlige isbord.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ute har det vært mauer, noe jeg ser som naturlig som en følge av begiggenheten

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Viftemotorer i ventilasjonen skiftet i ca 2022. Ny komplett varmepumpe i 2020.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Innovasjon Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet komplett varmepumpe

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet viftemotorer og kondensatorer i ventilasjonsanlegg



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Dårlig trekk i pipa. Jeg har selv ikke fyr i peisen

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Beskrivelse av arbeidet: Den dårlige trekken ble forklart av tidligere eier med undertrykk i huset pga ventilasjon. Tidligere eier monterte vifte på pipe samt satt inn lufteluke.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Innovasjon Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av ekstra lamper og kontakter i garasjen. Skiftet til en tregere sikring til garasjen. Skiftet til lysdimmere i gangen.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?



♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



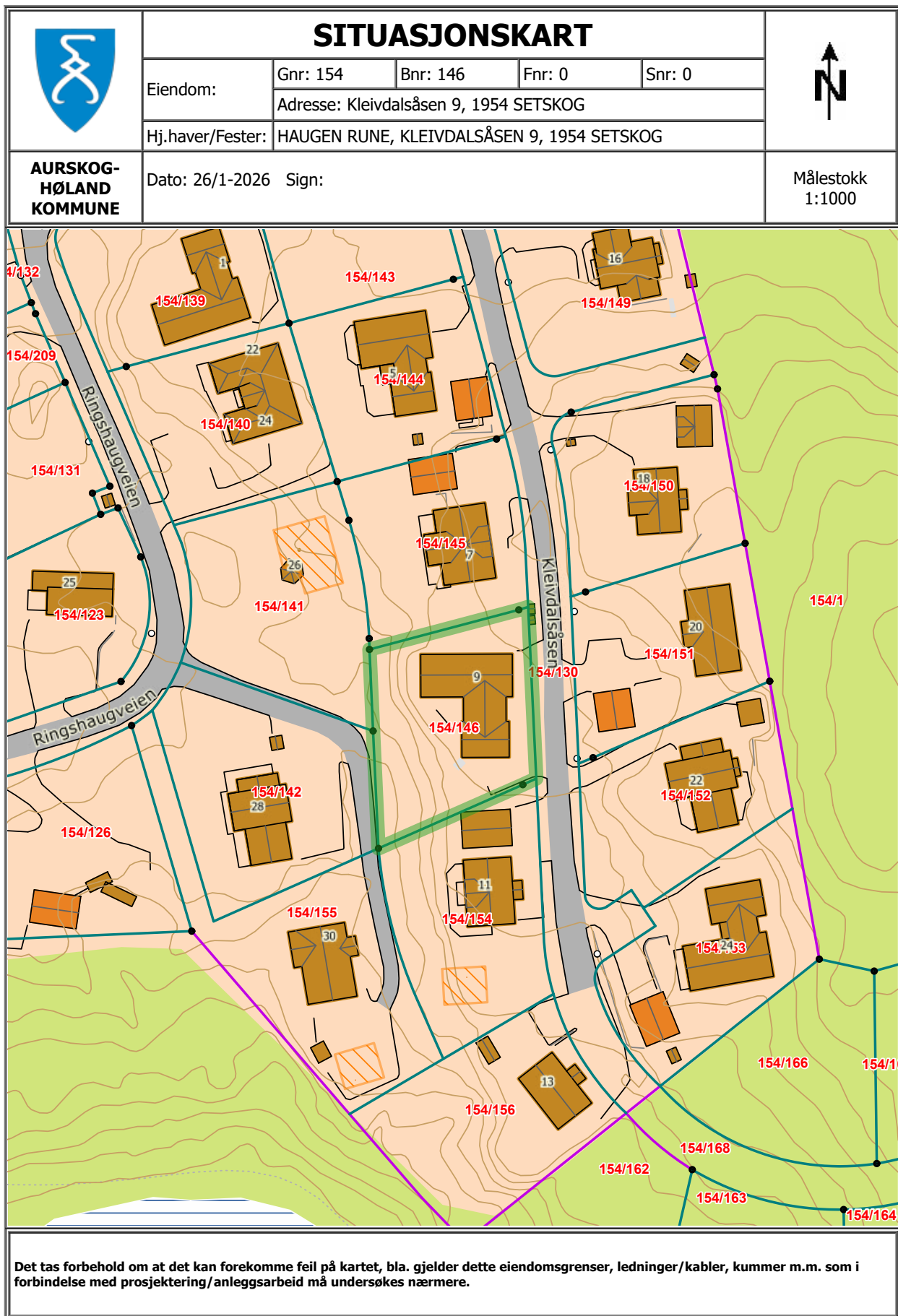
Bolig selges med boligselgerforsikring

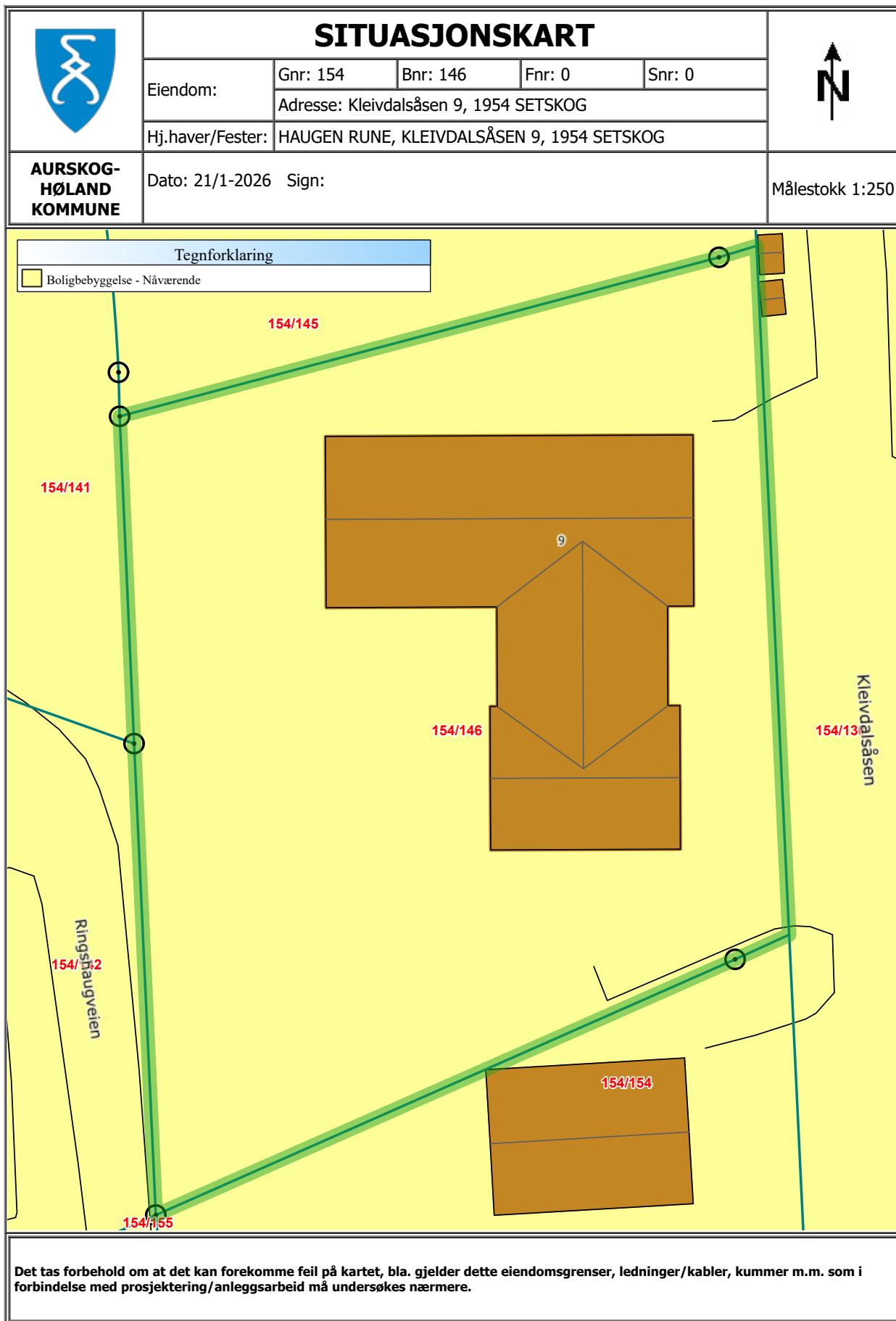
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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







Aurskog-Høland kommune

Resultatenhet Tekniske tjenester
Forvaltning

Setskog Utbyggingsselskap AS
Setskog Eiendom

1954 SETSKOG

Vår ref.: MB-06/782-7

Arkivnr.: GA 154/146

Deres ref.:

Dato: 08.04.2008

FERDIGATTEST

Tillatelse til tiltak er gitt 05.04.06.

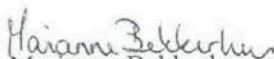
Midlertidig brukstillatelse er gitt 15.09.06.

Gjelder: Nybygg enebolig.
Gnr/Bnr.: 154/146
Byggested: Kleivdalsåsen 9,
Tiltakshaver: Erik og Wenche Grønsleth

Anmodning om ferdigattest og kontrollerklæringer er mottatt 25.03.08. Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen


Marianne Bekkerhus
fagkonsulent

Kopi:

Erik og Wenche Grønsleth, Kleivdalsåsen 9, 1954 SETSKOG

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



Adresse

Kleivdalsåsen 9, 1954 SETSKOG

Dato for energimerking

01.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-254129

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

23187361

Gårdsnummer

154

Bruksnummer

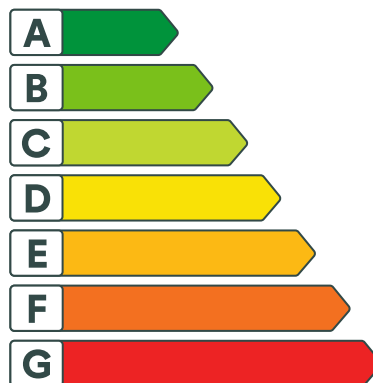
146

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2006

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

129,0 m²

Oppvarmet bruksareal

129,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

147,44 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

164,43 kWh/m²

Totalt levert pr. år

21 211 kWh

Nabolagsprofil

Kleivdalsåsen 9

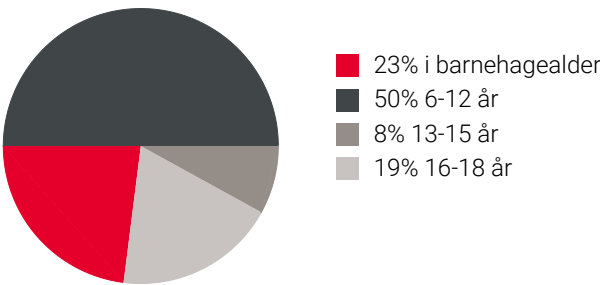
Offentlig transport

🚶 Setskog kirke	8 min
Linje 470, 471, 478	0.7 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 7 min

Skoler

Setskog oppvekstsenter (1-7 kl.)	8 min
58 elever, 4 klasser	0.7 km
Bjørkelangen skole (1-10 kl.)	18 min
650 elever, 40 klasser	16.1 km
Kjelle videregående skole	14 min
180 elever, 17 klasser	14.7 km
Bjørkelangen videregående skole	15 min
674 elever, 32 klasser	15.3 km

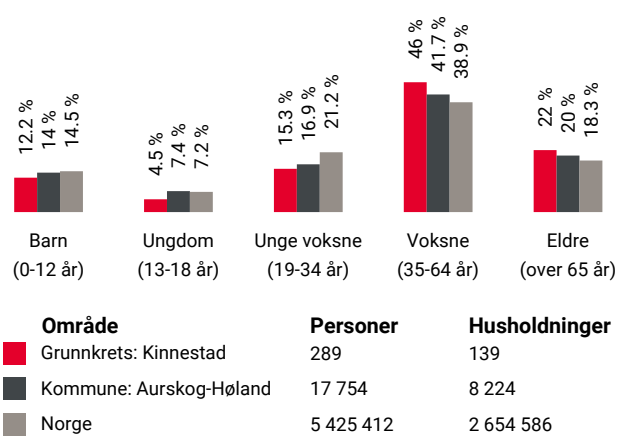
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

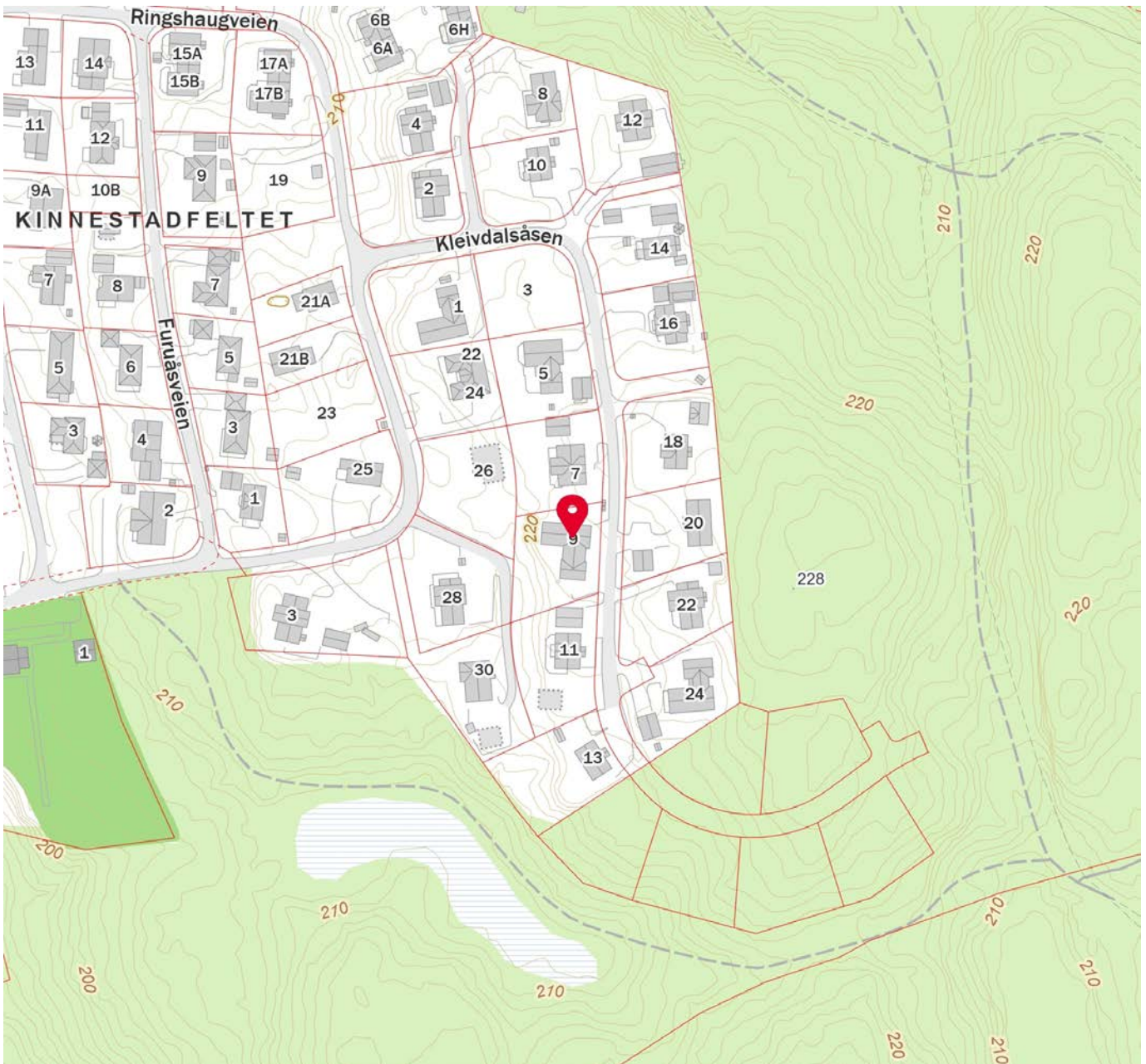
Setskog oppvekstsenter - bhg. (1-5 år)	8 min
21 barn	0.7 km

Dagligvare

Joker Setskog	10 min
PostNord, søndagsåpent	0.9 km

Sport

🏀 Setskog idrettsanlegg	8 min
Ballspill, fotball	0.7 km
🏊 MOVA Bjørkelangen Serviceveien	15 min
🏊 MOVA Bjørkelangen	16 min





Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK

La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kleivdalsåsen 9
1954 SETSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre