

aktiv.



Kleivdalsåsen 6C, 1954 SETSKOG

**Pen, velholdt enebolig i kjede med hage, vestvendt terrasse og garasje. Gulvvarme og peisovn. Landlig, rett ved marka.**



Eiendomsmegler MNEF

## Gisle Spidsberg

**Mobil** 902 95 555  
**E-post** gisle.spidsberg@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Aurskog**  
Aurskog senter, 1931 Aurskog. TLF. 63 85 40 10

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 800 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 54 841,-  
**Omkostn.:** Kr 71 240,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 926 081,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 073,-  
**Selger:** Romerike og Glåmdal  
Tingrett Lillestrøm;

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2007  
**P-rom/BRA:** 107/111 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 5091 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 154, bnr. 157  
**Snr.** 9

**Oppdragsnr.:** 1105230156

## Din nye bolig?

Kleivdalsåsen 6 C er en lys, luftig og pen enebolig i kjede, med praktisk planløsning over to etasjer. Boligen ligger på en skrånende tomt mot vest, opparbeidet med hage og vestvendt terrasse hvor sommerdagene kan nytes til det fulle. På fremsiden er det gårdsplass og egen garasje.

### Kort fortalt

- Pen, velholdt enebolig i kjede.
- 2 etasjer og god planløsning.
- Garasje mellom boligene.
- Hage med lekestue.
- Vestvendt terrasse ved stuen.
- Entré med åpen garderobe.
- Stue og kjøkken i åpen løsning.
- Velholdt, praktisk kjøkken.
- Flere hvitevarer er integrert.
- Stuen har nydelige lysforhold.
- Peisovn som tilleggsvarme.
- Dels flislagt bad med dusj.
- Vaskemaskinopplegg på badet.
- To soverom (ett sov .er ikke søkt godkjent)
- Lagringsboder oppe og nede.
- Gulvvarme i flere rom i 1. etasje



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	19
Plantegning .....	38
Tilstandsrapport .....	40
Budskjema .....	81

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA 111kvm

P-rom 107kvm

### Arealbeskrivelse

Enebolig

Bruksareal

1. etasje: 71 kvm

1. etasje: 40 kvm

Primærrom

1. etasje: 67 kvm Entré/gang, bad/wc/vaskerom, trapperom, kjøkken og stue.

2. etasje: 40 kvm Trapperom/gang, soverom 1 og soverom 2

Sekundærrom

1. etasje: 4 kvm Bod

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

5091 m<sup>2</sup>. Felles tomt for sameiet.

### Tomtebeskrivelse

Boligen ligger fint til på en tomt som skråner ned mot vest. På fremsiden er det gårds plass som deles med naboen og på baksiden er det hage og en vestvendt terrasse. Hagen prydes med vintergrønt og i utkanten er det plassert en lekestue/bod. Terrassen har utgang fra stuen og her kan man grille, slappe av og møtes til sosiale sammenkomster. Terrassen har stikk, utelys, gulv av terrassebord og et profilert rekkverk med åpning ut mot hagen.

### Beliggenhet

Kleivdalsåsen 6c har en fin beliggenhet i et attraktivt område i sentrum av Setskog i Aurskog-Høland kommune. Her er det gangavstand til barnehage, barneskole med sfo-ordning, idrettsplass, Joker nærbutikk med bensinpumpe, apotekvarer, blomster, gass og bank. Setskog tilbyr offentlig kommunikasjon via buss og det er en holdeplass i nærheten av boligen.

Setskog er en naturperle og kan tilby trygge, gode oppvekstkår og naturskjønne

omgivelser. Her er marka tett på med friarealer og skogområder. Om sommeren er det lett tilgang på turmuligheter enten til fots eller på sykkel. Om vinteren blir det kjørt opp skiløyper med et godt utviklet løypenett - blant annet til en bemannet serveringshytte.

Et lite stykke unna ligger innsjøen Setten som er et yndet sted for båtliv og fiske. Det er gode offentlige badeplasser både ved Tangen og Kirkevika. Dersom vinteren er kald nok slik at isen legger seg, så kan man gå på skøyter på sjøen. Ved innsjøen er det flere hytteområder og campingplasser som er godt besøkt i sommersesongen.

Setskog er et stille og fredelig sted hvor det er godt å bo. Bygda er liten, men samfunnet er levende og det er tilbud til både store og små året igjennom i regi av idrettslaget og andre foreninger.

Ca 15 minutter unna med bil finner man Bjørkelangen som er kommunesenter i Aurskog-Høland. Bjørkelangen har et hyggelig handelssentrum med et godt utvalg av forretninger, bibliotek, bank, post, vinmonopol, interiør, tekstil, elektronikk, velvære og øvrige "bymessige" fasiliteter. Gjennom året arrangeres det blant annet musikkfestival, martensdager, moteshow, NM i rally og Enduro, og andre opplevelser via stedets næringsforening og andre aktører.

Bjørkelangen har skole med 10 trinn og sfo-tilbud samt 2 videregående skoler med forskjellige og mange linjevalg. Bygging av ny 1-10 skole er under planlegging fra kommunens side. Idrettslaget og friidrettslaget er veldrevet og tilbyr en rekke aktiviteter for alle aldre året igjennom. I tillegg har NMK Aurskog-Høland treningsbane rett utenfor Bjørkelangen hvor det tilbys flere grener av motorsport. Det er også to teaterlag og flere aktive kor i kommunen.

Fra Setskog tar man seg også lett til både Charlottenberg og Töcksfors i Sverige med gode handelstilbud. Til Lillestrøm er det ca 50 km og til Oslo ca 70 km.

### **Adkomst**

Fra Lillestrøm: Følg skilt mot Bjørkelangen. Ved ankomst Bjørkelangen tar man til venstre etter Shell 7/11, skiltet mot Setskog. Følg denne veien (rv 170 over til rv 21) i ca 15 km. Ta til venstre ved Setskog kirke, Kinnestadveien, og følg denne ca 200 m. Ta til høyre og så første til venstre. Det vil bli satt opp visningsskilt under fellesvisning.

### **Bebyggelsen**

Boligfeltet og nærområdet består i hovedsak av eneboliger og småhusbebyggelse.

### **Bygningssakkyndig**

Petter Larsen Havnen AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

## Byggemåte

Iflg. tilstandsrapport datert 25.10.23 foretatt av Petter Larsen: Saltakskonstruksjon av tre med innredet loftsetasje/2. etasje. Kneloft. Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående treborkledning. Gulv er av betongdekke. Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag. Grunnmur antas av ringmur av betong og betongdekke. Se forøvrig tilstandsrapport for mer informasjon. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i denne før visning og gjør oppmerksom på anmerkninger fra takstmann med tilstandsgrad 2 og 3 (TG2 og TG3).

Følgende punkter har tilstandsgrad 2 iht. tilstandsrapporten: (Avvik som kan kreve tiltak)

- Utvendig > Nedløp og beslag - Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret. Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er kun snøfangere på garasje og på nordsiden av boligen. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

- Innvendig > Overflater - Gulv og overflater er av normalt god standard med normal bruksslitasje. Enkelte rom har nyere overflatebehandling av vegger og himling. Vurdering av avvik: Det er avvik: Gulvfliser mot dørterskel til entredør har bom (hulrom). Konsekvens/tiltak: Tiltak: Fliser med bom har fare for å løsne over tid og det må da gjøres tiltak.

- Innvendig > Radon - Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Innvendig > Pipe og ildsted - Boligen har elementpipe. Tilkoblet peisovn i stue. Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet. For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester. Vurdering av avvik: Det er avvik: Iht. rapport fra NRBR foreligger det avvik som ble avdekket ved tilsyn i 2007: G3: Takstiger og plattinger skal være fastmontert forskriftsmessig. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Avviket må utbedres.

- Innvendig > Innvendige dører - 3-speils tredører. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører subber i terskel/karm. Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres.

- Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/wc/vaskerom - Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er stedvis noe gliper i panelskjøter i himling. Det er noe svelling/svelleskade i himlingspanel over dusj. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Bør utbedres/

overflatebehandles. Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

- Våtrom > Overflater Gulv > Bad/wc/vaskerom - Gulvet er hovedsaklig flatt. Gulv i dusjnise har fall til sluk. Vurdering av avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Dusjnise har tett terskel som vil hindre eventuelt lekkasjevann og finne vei til dette sluket. Det er sluk ved vaskemaskin, men det er ikke fall til dette sluket. Gulvet er hovedsaklig flatt (mangler fall mot sluk) og deler av gulvet har marginalt motfall. Dørterskel har oppkant, men type membranløsning/tetting mot dørterskel er ikke kjent. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Det må foretas utbedring av fallforhold.

- Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/wc/vaskerom - Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. (ikke fremlagt dokumentasjon). Det er synlig membran i sluket. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Membran sitter kun delvis under klemringen i sluket og det er delvis utett mellom membranen og sluket. Konsekvens/tiltak: Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen. Det må gjøres lokal utbedring av tetting/membranen i sluket.

- Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/wc/vaskerom - Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våt sone på baderommet er mot yttervegg (garasje) og hulltaking er dermed ikke mulig. Vurdering av avvik: Det er avvik: Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier i gulv i dusjnise. Dette antas å skyldes utett membran i sluk og/eller fuktighet mellom fliser og membran etter dusjing. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Det må gjøres ytterligere undersøkelser og det må gjøres i sammenheng med utbedringen av membranen i sluket.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, er fra byggeåret og er plassert på baderom. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Iht. dagens forskrift skal varmtvannsbereder direktekobles (ikke med stikkontakt). Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - Elektrisk anlegg fra byggeåret. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på det elektriske anlegget.

Følgende punkter har tilstandsgrad 2 iht. tilstandsrapporten: (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak)

- Utvendig > Vinduer - Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Fra byggeåret. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det mangler beslag på

vannbrett. Tetting/vindsperre rundt vinduer er ikke kjent. Konsekvens/tiltak: Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendig. Vannbrett uten beslag må vedlikeholdes jevnlig.

- Utvendig > Terrasse - Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Følgende punkter har tilstandsgrad 3 iht. tilstandsrapporten: (Store eller alvorlige tiltak)

- Utvendig > Utvendige trapper - Takoverbygd inngangsparti i trekonstruksjon med saltak av tre tekket med betongtakstein. Repó i trekonstruksjon med spaltegulv av tre. Vurdering av avvik: Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Det er råteskade nederst på stolper til inngangsparti. Konsekvens/tiltak: Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

### **Verditakst**

Kr 2 800 000

### **Innhold**

Eneboligen ble oppført i 2007 og har hovedsakelig standard fra byggeår. I første etasje er det en romslig, flislagt entré tilknyttet bod og bad, og videre inn er det en luftig stue med åpen kjøkkenløsning. Badet har dels flislagte overflater, dusj og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass og flere hvitevarer integrert. I stuen er det nydelige lysforhold og peisovn. Med unntak av boden oppvarmes hele første etasje med gulvvarme. I andre etasje har boligen to gode soverom, ett med skap.

### **Planløsning**

1. etasje: Entré/gang, bad/wc/vaskerom, trapperom, kjøkken, stue og 2 boder.
2. etasje: Trapperom/gang, 2 soverom og bod. Ett av soverommene i 2. etasje (det med 2 vinduer) er ikke søkt godkjent.

### **Standard**

#### **Entré**

Ved inngangspartiet er det repo av terrassebord, rekkverk på sidene og overbygg over hvitmalt ytterdør. På innsiden møtes man av en lys og fin entré som strekker seg ut i lengde. Entreen har jordfargede gulvfliser i rustikk stil, gulvvarme og hvitmalte panelplater på veggene.

Rett ved ytterdøren er det en nisje med plass til yttertøy og sko og på motsatt side er det dør inn til bod. Fra entreen er det også adkomst til bad og litt lengre inn er det trapperom med en 180 graders trapp som svinger seg opp til andre etasje.



## Stue

Fra entreen kommer man rett inn i et sosialt oppholdsrom med stue og kjøkken i åpen løsning. Hele rommet fylles med nydelig dagslys fra tre sider og på gulvet er det parkett lagt over gulvvarme. Veggene er kledd med gråmalte panelplater og i himlingen er det synlig bjelke. Stuen har god plass til sofa, tv-benk og spisebord, og som oppvarming er det en peisovn som gjør det ekstra hyggelig på kjølige dager.

## Kjøkken

Kjøkkenet er bygget i hestesko hvor en del fungerer som barløsning ut mot stuen. Innredningen har takhøye skap med mye plass til kjøkkenutstyret, bak mørke, profilerte fronter og vitrineskap med belysning. I tillegg er det plass til flere kokker langs benkeplater i heltre.

Nedfelt i benken er det benkebeslag med dobbel kum, plassert ved vindu, og i nisje er det plass til kjøleskap. Øvrige hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert, og over koketoppen er det ventilator med avtrekk ut.

## Bad/wc/vaskerom

Baderommet er i original stand og holdt i en rustikk stil som kler boligen godt. Veggene er kledd med beigmalte panel, med matchende fliser på vegger i våtsoner og på gulv. Det er gulvvarme, frittstående toalett og dusjhjørne med vegger og dør i glass.

Baderomsinnredningen består av en nydelig, gammel skjenk malt i samme farge som veggene, toppet med fliser og nedfelt servant. Over skjenken er det et stort, innfliset speil med belysning. Innerst i rommet er det varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin, dels skjult bak en vegg for resten av badet.

## Soverom og garderobe

I andre etasje har boligen en romslig gang med plass til hjemmekontor eller så, og på hver side befinner det seg to gode soverom. Begge rommene har hvitmalte tregulv, lysmalte panelplater på veggene og god plass til dobbeltsenger med tilhørende møblement. Det er skyvedørgarderobe på ett soverom og fra samme rom er det også adkomst til bod. Det er i tillegg to boder i første etasje, hvor den ene ligger i bakkant av garasjen. Det informeres om at det ene soverommet ikke er søkt godkjent. Iflg. takstmannen så må det settes inn et større vindu(er) for å få mer lys inn slik at det tilfredsstillers lyskrav.

## Hvitevarer

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

## Parkering

Mellom huset og nabohuset er det to garasjer med leddporter, hvor den ene tilhører eneboligen. I tillegg er det parkering på felles gårdsplass. Øvrig parkering etter

området gjeldende bestemmelser.

### **Forsikringsselskap**

Eika Forsikring

### **Polisenummer**

3228182

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på .... Bq/m<sup>3</sup>. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra badet og ventilator på kjøkkenet. Det elektriske anlegget er fra byggeår (2007), og det sikringsskap med automatsikringer. Videre har boligen en 120 liters varmtvannsbereder fra 2007, plassert på badet.

I rapport mottatt av Nedre Romerike Brann- og feiervesenet informeres det om at følgende avvik ble avdekket under tilsyn 2007, men kan være utbedret: G3: Takstiger og plattinger skal være fastmontert forskriftsmessig.

Det er kun et av soverommene i 2.etasje som er godkjent som soverom. Det andre soverommet (det som har 2 vinduer) er ikke søkt om (Ref. tegninger på huset som er vedlagt i salgsoppgaven).

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er begjært tvangssolgt og at salget derfor reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11. Oppdragsansvarlig er oppnevnt av Tingretten som medhjelper ved salget.

Interessenter plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg kan det variere i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøper og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg.

## Energi

### Oppvarming

Eneboligen oppvarmes med elektrisitet og vedfyring. Det er gulvvarme i entré, på bad, kjøkken og stue. I stuen er det i tillegg peisovn. I andre etasje er det panelovner på soverommene.

### Energikarakter

Ikke angitt

### Energifarge

Ikke angitt

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 800 000

### Kommunale avgifter

Kr 17 392

### Kommunale avgifter år

2023

### Info kommunale avgifter

Opplysninger iflg. Aurskog-Høland kommune. Det tas forbehold om endringer av gebyr for 2024.

### Eiendomsskatt

Kr 2 928

### Eiendomsskatt år

2023

### Info eiendomsskatt

Opplysninger iflg. Aurskog-Høland kommune. Det tas forbehold om endringer av gebyr for 2024.

### Formuesverdi primær

Kr 834 147

### Formuesverdi primær år

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 336 587

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Info formuesverdi**

Opplysninger iflg. Skatteetaten sin boligkalkulator.

**Andre utgifter**

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

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmedling 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.

## Boenheten

**Eierbrøk**

1/10

**Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader, villaforsikring og nedbetaling av felles tomtelån.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 073,-. Felleskostnader økte med ca. kr. 500,- i mars 2024.

**Andel Fellesgjeld**

Kr 54 841

**Andel fellesgjeld år**

2023

**Fellesgjeld pr. dato**

31.12.2023

**Andel fellesformue**

Kr 8 978

**Andel fellesformue dato**

24.10.2023

## Sameiet

**Sameienavn**

Kinnestadtun Eierseksjonssameie

**Organisasjonsnummer**

990770026

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

B-S Regnskap AS;

**Eierskiftegebyr**

Kr 1500

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 154, bruksnummer 157, seksjonsnummer 9 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:

03.10.2006 - Dokumentnr: 470765 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 9

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 1/10

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 07.05.2007.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

07.05.2007.

**Vei, vann og avløp**

Tilknytning vei: Offentlig vei, med privat stikkvei inn til boligen.

Tilknytning vann: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

### **Regulerings og arealplaner**

Området er regulert. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

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

### **Adgang til utleie**

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på .... Bq/m<sup>3</sup>. Alt2: 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**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Lovanvendelse**

Handelen reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven.

Etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39 har kjøper kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendommen overtas i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eigedom får ikke anvendelse ved tvangssalg.

I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:

(a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.

(b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlåtelsen kan

antas å ha innvirket på kjøpet, eller  
(c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves.

Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at handel er kommet i stand.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-3. Skjøtet blir så sendt til medhjelper. Dersom kjøper helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at pantedokumentet får tinglyst rett prioritet i eiendommen. Medhjelper sørger for tinglysning av skjøte og pantedokument. Utstedelse av blankoskjøte er ikke mulig.

### **Overtakelse**

Kjøperen kan etter tvbl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen, såfremt budet er stadfestet og kjøpesummen er innbetalt.

Medhjelper deltar ikke ved overleveringen, og medhjelper besitter normalt heller ikke nøkler til eiendommen. Kjøper må derfor i direkte samarbeid med saksøkte stå for den faktiske overleveringen. Dersom saksøkte og hans husstand bor i eiendommen plikter de å fraflytte eiendommen når kjøperen er blitt eier og å overlevere nøkler o.l. til kjøper. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtakelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle saksøkte og kjøper avtaler at saksøkte skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra saksøktes side normalt ikke berettige kjøper til prisavslag/erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

### **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.

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv. 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.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)



500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
70 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 800 000,00))  
71 240,- (Omkostninger totalt)  
2 871 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 71 240,-

#### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen oppgjørsdato. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

#### **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.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

**Oppdragsansvarlig**

Gisle Spidsberg

Eiendomsmegler MNEF

gisle.spidsberg@aktiv.no

Tlf: 902 95 555

Bankenes Boligmegler AS avdeling Aurskog, Aurskog senter

1930 Aurskog

Tlf: 638 54 010

**Salgsoppgavedato**

26.02.2024









































# Plantegning

Kleivdalsåsen 6C

1. etasje



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

Takstingenør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

**takstpartner.no**  
Allt av taksering i Oslo og Akershus

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

# Plantegning

Kleivdalsåsen 6C

2. etasje



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

Takstingenør MNT Petter Larsen. larsen@takstpartner.no

**takstpartner.no**  
Allt av taksering i Oslo og Akershus

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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Kleivdalsåsen 6 C, 1954 SETSKOG

🏠 AURSKOG-HØLAND kommune

# gnr. 154, bnr. 157, snr. 9

## Markedsverdi

**2 800 000**

Areal (BRA): Enebolig i kjede 111 m<sup>2</sup>, Garasje 25 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.10.2023

Rapportdato: 25.10.2023

Oppdragsnr.: 10816-23136

Referansenummer: KO1778

Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen



Gyldig rapport  
25.10.2023

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



## Norsk takst

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

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

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

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

### Rapportansvarlig



Petter Larsen  
Uavhengig Takstingeniør  
larsen@takstpartner.no  
922 11 434

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig i kjede med garasje.

Boligen ble oppført i 2007.

Boligens standard er beskrevet i rapporten.

## Enebolig i kjede - Byggeår: 2007

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Saltakskonstruksjon av tre med innredet loftsetasje/2. etasje. Kneloft. Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående trebordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Entredør er malt 4-speils dør. Terrassedør er malt tredør med glassfelt med 2-lags glass.

Takoverbygd inngangsparti i trekonstruksjon med saltak av tre tekket med betongtakstein. Repó i trekonstruksjon med spaltegulv av tre.

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.

### INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulv: Fliser, parkett og heltregulv. Vegger: Panelplater/mdf, trepanel og fliser. Himling: Himlingspanel/mdf og trepanel.

Gulv er av betongdekke. Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Trapp: 180 graders tretrapp.

Innerdører: 3-speils tredører.

Oppvarming: Vedfyring med peisovn i stue. Elektrisk gulvarme i entre, badrom, kjøkken og stue.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmont. wc. Dusjnische med dusjdør. Servantskap. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap med folierte skrog og 1-speils fronter. Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Ventilatorhette med avtrekk. Integrrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

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

Innvendige vannrør er av plast (rør i rør). Innvendige avløpsrør antas av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra himlingsventiler på badrom. Det er avtrekk ut av vegg fra kjøkkenventilator. Forøvrig er det tilluft/naturlig ventilasjon med veggventiler spredt i boligen.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, er fra byggeåret og er plassert på badrom.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur.. Grunnmur antas av ringmur av betong og betongdekke. Tomten er skrånende ned mot vest. Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	136 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	111 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 850 000

### Arealer [Gå til side](#)

#### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig i kjede			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	71	67	4
2. etasje	40	40	0
<b>Sum</b>	<b>111</b>	<b>107</b>	<b>4</b>
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	25	0	25
<b>Sum</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>25</b>

# Beskrivelse av eiendommen

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 350 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig i kjede

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

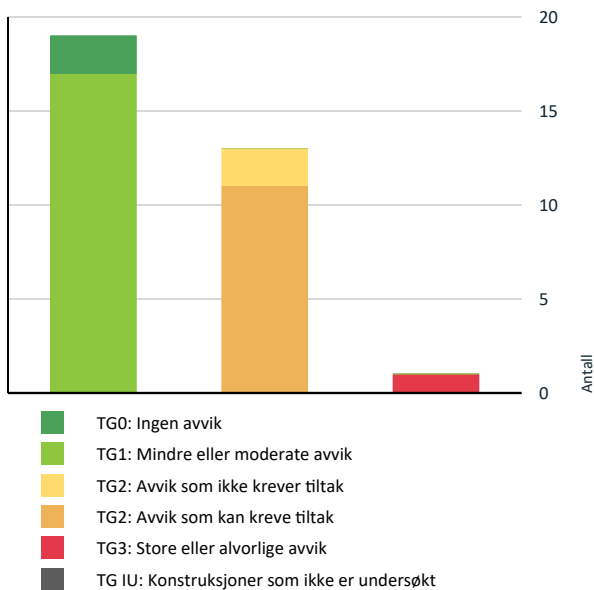
1. etasje stemmer med dagens bruk.
2. etasje har avvik i forhold til tegningen. Det er kun 1 soverom i 2. etasje på tegningen.

### Garasje

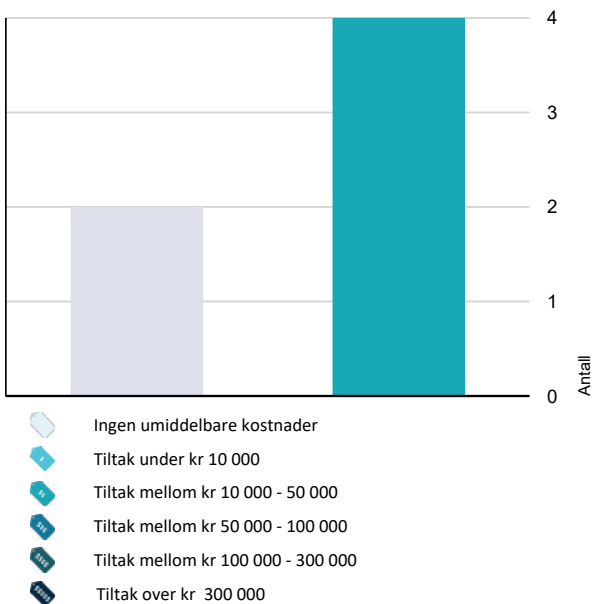
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig i kjede

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Det er råteskade nederst på stolper til inngangsparti.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er kun snøfangere på garasje og på nordsiden av boligen.



##### Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Gulvfliser mot dørterskel til entredør har bom (hulrom)



##### Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



##### Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Iht. rapport fra NRBR foreligger det avvik som ble avdekket ved tilsyn i 2007: G3: Takstiger og plattinger skal være fastmontert forskriftsmessig.



##### Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

Enkelte dører subber i terskel/karm.



##### Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/wc/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er stedvis noe gliper i panelskjøter i himling. Det er noe svelling/svelleskade i himlingspanel over dusj.

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! Våtrom > Overflater Gulv > Bad/wc/vaskerom [Gå til side](#)

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

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

Dusjnise har tett terskel som vil hindre eventuelt lekkasjevann og finne vei til dette sluket. Det er sluk ved vaskemaskin, men det er ikke fall til dette sluket. Gulvet er hovedsaklig flatt (mangler fall mot sluk) og deler av gulvet har marginalt motfall. Dørterskel har oppkant, men type membranløsning/tetting mot dørterskel er ikke kjent.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Membran sitter kun delvis under klemringen i sluket og det er delvis utett mellom membranen og sluket.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ! Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/wc/vaskerom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier i gulv i dusjnise. Dette antas å skyldes utett membran i sluk og/eller fuktighet mellom fliser og membran etter dusjing.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Iht. dagens forskrift skal varmtvannsbereder direktekobles (ikke med stikkontakt).

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

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på det elektriske anlegget.

## AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det mangler beslag på vannbrett. Tetting/vindspærre rundt vinduer er ikke kjent.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG I KJEDE



**Byggeår**  
2007

**Kommentar**  
Byggeår iht. matrikelinformasjon.

**Anvendelse**  
Boligen er bebodd.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Fra byggeåret.



**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det mangler beslag på vannbrett.  
Tetting/vindsperre rundt vinduer er ikke kjent.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendig.  
Vannbrett uten beslag må vedlikeholdes jevnlig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 1

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

### Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Fra byggeåret.

**Vurdering av avvik:**

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

Det er kun snøfangere på garasje og på nordsiden av boligen.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

### Veggkonstruksjon

TG 1

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående treborkledning.

### Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Saltakskonstruksjon av tre med innredet loftsetasje/2. etasje. Kneloft. Kneloft ble begrenset besiktiget på 1 side.

### Vinduer

TG 2

### Dører

TG 1

Entredør er malt 4-speils dør.

Terrassedør er malt tredør med glassfelt med 2-lags glass.  
Dørene er fra byggeåret og har normalt god standard.

### Terrasse

TG 2

Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering.  
Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon.



**Vurdering av avvik:**

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

**Konsekvens/tiltak**

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport

## Utvendige trapper

TG 3

Takoverbygd inngangsparti i trekonstruksjon med saltak av tre tekket med betongtakstein.

Repó i trekonstruksjon med spaltegulv av tre.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Det er råteskade nederst på stolper til inngangsparti.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## INNSENDIG

### Overflater

TG 2

Gulv: Fliser, parkett og heltregulv.

Vegger: Panelplater/mdf, trepanel og fliser.

Himling: Himlingspanel/mdf og trepanel.

Gulv og overflater er av normalt god standard med normal bruksslitasje. Enkelte rom har nyere overflatebehandling av vegger og himling.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvfliser mot dørterskel til entredør har bom (hulrom)

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser med bom har fare for å løsne over tid og det må da gjøres tiltak.

## Etasjeskille/gulv i 2. etasje

TG 1

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen og det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

Det ble stedvis målt planavvik med ca. 5-10mm. på 2 meters lengde.

## Gulv mot grunn/gulv i 1. etasje

TG 1

Gulv er av betongdekke.

Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen og det ble ikke påvist vesentlige skjevheter/planavvik.

## Radon

TG 2

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.

## Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har elementpipe. Tilkoblet peisovn i stue.

Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.

For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Iht. rapport fra NRBR foreligger det avvik som ble avdekket ved tilsyn i 2007: G3: Takstiger og plattinger skal være fastmontert forskriftsmessig.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

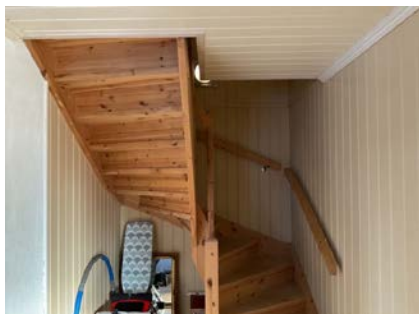
Avviket må utbedres.

## Innvendige trapper

TG 1

# Tilstandsrapport

180 graders tretrapp.



## Innvendige dører

TG 2

3-speils tredører.

### Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører subber i terskel/karm.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### Generell

Baderommet har standard fra byggeåret.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.



## Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger: Fliser og trepanel.

Himling: Himlingspanel/mdf.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe gliper i panelskjøter i himling.

Det er noe svelling/svelleskade i himlingspanel over dusj.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør utbedres/overflatebehandles.

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

## Overflater Gulv

TG 2

Gulv: Fliser.

Oppvarming med elektriske varmekabler.

Gulvet er hovedsaklig flatt. Gulv i dusjnische har fall til sluk.

### Vurdering av avvik:

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

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

Dusjnische har tett terskel som vil hindre eventuelt lekkasjevann og finne vei til dette sluket. Det er sluk ved vaskemaskin, men det er ikke fall til dette sluket.

Gulvet er hovedsaklig flatt (mangler fall mot sluk) og deler av gulvet har marginalt motfall.

Dørterskel har oppkant, men type membranløsning/tetting mot dørterskel er ikke kjent.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. (ikke fremlagt dokumentasjon).

Det er synlig membran i sluket.

# Tilstandsrapport



## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Membran sitter kun delvis under klemringen i sluket og det er delvis utett mellom membranen og sluket.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Det må gjøres lokal utbedring av tetting/membranen i sluket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmont. wc. Dusjnise med dusjdør. Servantskap. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank.

## Ventilasjon

TG 1

Det er mekanisk avtrekk via 2 himlingsventiler.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Våt sone på baderommet er mot yttervegg (garasje) og hulltaking er dermed ikke mulig.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier i gulv i dusjnise.

Dettes antas å skyldes utett membran i sluk og/eller fuktighet mellom fliser og membran etter dusjing.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres ytterligere undersøkelser og det må gjøres i sammenheng med utbedringen av membranen i sluket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

TG 1

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

Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Ventilatorhette med avtrekk.

Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Innredningen er fra byggeåret og har normal bruksslitasje og normalt god standard.



#### Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

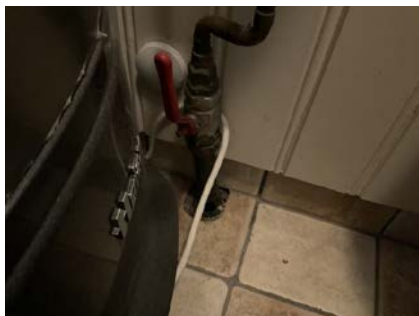
#### Vannledninger

TG 1

Innvendige vannrør er av plast (rør i rør), fra byggeåret. De er besikket i rørskap.



# Tilstandsrapport



## Avløpsrør

TG 1

Innvendige avløpsrør antas av plast. Fra byggeåret.

## Ventilasjon

TG 1

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra himlingsventiler på badet. Avtrekksanlegget/viften er plassert på kneloft og er fra byggeåret.

Det er avtrekk ut av vegg fra kjøkkenventilator.

Forøvrig er det tilluft/naturlig ventilasjon med veggventiler spredt i boligen.

## Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, er fra byggeåret og er plassert på badet.



### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Iht. dagens forskrift skal varmtvannsbereider direktekobles (ikke med stikkontakt).

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

## Elektrisk anlegg

TG 2

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.*

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på det elektriske anlegget.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall) **2007**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Samsvarserklæring er ikke fremvist og bør innhentes dersom dette foreligger.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
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 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?

# Tilstandsrapport

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

## Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

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

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.



## Branntekniske forhold

TG 0

Røykvarslere og slukkeapparat.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### Drenering

TG 1

Det antas å være drenering med drensør rundt grunnmur. Utførelse og tilstand på drenering er ikke kjent (bygningen har ikke kjeller).

Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder.

### Grunnmur og fundamenter

TG 1

Grunnmur antas av ringmur av betong og betongdekke.

### Terrengforhold

TG 0

Tomten er skrånende ned mot vest.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling-/lagringsplass

**Byggeår**

2007

**Kommentar**

Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

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

**Beskrivelse**

Garasjen forbinder boligen med garasjen til naboboligen.

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

Vegger er oppført med trebindingsverk.

Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.

Saltakskonstruksjon av tre.

Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Leddport i metallkonstruksjon.

Gangdør i malt trekonstruksjon.

Innvendige vegger og himling er kledd med gipsplater.

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

<b>Hovedbyggets bruksareal/P-ROM</b>  <b>111 m<sup>2</sup>/107 m<sup>2</sup></b>	<b>Markedsverdi</b>  <b>Kr 2 800 000</b>
<p><i>Enebolig i kjede:</i> Entré, 2 Bod, Bad/vaskerom, 2 Trapperom, Kjøkken, Stue, 2 Soverom</p> <p><i>Andre bygg:</i> Garasje <i>Bruksareal andre bygg:</i> 25 m<sup>2</sup></p> <p><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p>Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.</p> <p><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>

<b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b>  <b>Kr 3 350 000</b>	<b>Markedsverdi</b> <b>2 850 000</b>									
<p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<table border="1"> <tr> <td>Tillegg for andel fellesformue</td> <td style="text-align: right;">+</td> <td style="text-align: right;">8 978</td> </tr> <tr> <td>Fradrag for andel felles gjeld</td> <td style="text-align: right;">-</td> <td style="text-align: right;">60 706</td> </tr> <tr> <td><b>Konklusjon markedsverdi</b></td> <td></td> <td style="text-align: right;"><b>2 800 000</b></td> </tr> </table>	Tillegg for andel fellesformue	+	8 978	Fradrag for andel felles gjeld	-	60 706	<b>Konklusjon markedsverdi</b>		<b>2 800 000</b>
Tillegg for andel fellesformue	+	8 978								
Fradrag for andel felles gjeld	-	60 706								
<b>Konklusjon markedsverdi</b>		<b>2 800 000</b>								

### Markedsvurdering

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

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Kleivdalsåsen 6H ,1954 SETSKOG 58 m <sup>2</sup> 2006 1 sov	10-02-2020	1 700 000	<b>1 700 000</b>	85 075	1 785 075	<b>30 777</b>
2 Setskogveien 1152 ,1954 SETSKOG 102 m <sup>2</sup> 1960 2 sov	21-08-2022	2 300 000	<b>2 775 000</b>	0	2 775 000	<b>27 206</b>
3 Ringshaugveien 21A ,1954 SETSKOG 150 m <sup>2</sup> 2018 3 sov	14-11-2019	3 495 000	<b>3 300 000</b>	0	3 300 000	<b>22 000</b>
4 Kaldåkerveien 5 ,1954 SETSKOG 108 m <sup>2</sup> 1954 3 sov	09-05-2021	2 100 000	<b>2 200 000</b>	0	2 200 000	<b>20 370</b>
5 Kleivdalsåsen 6F ,1954 SETSKOG 108 m <sup>2</sup> 2006 3 sov	05-07-2020	2 190 000	<b>2 100 000</b>	0	2 100 000	<b>19 444</b>
6 Ringshaugveien 6 ,1954 SETSKOG 168 m <sup>2</sup> 1978 3 sov		3 200 000	<b>3 075 000</b>	0	3 075 000	<b>18 304</b>
7 Kleivdalsåsen 5 ,1954 SETSKOG 272 m <sup>2</sup> 2006 5 sov	07-05-2022	4 650 000	<b>4 900 000</b>	0	4 900 000	<b>18 015</b>
8 Ringshaugveien 2C ,1954 SETSKOG 172 m <sup>2</sup> 1936 2 sov	04-07-2023	2 800 000	<b>2 750 000</b>	0	2 750 000	<b>15 988</b>

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	19 068
Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	12 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	2 500
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	12 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>45 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig i kjede

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 750 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig i kjede</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 900 000</b>

#### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	230 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>190 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 090 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	250 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>250 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 350 000</b>
--	------------	------------------



# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

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

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



## Hva er måleverdig areal?

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

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Den bygnings-sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

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

# Arealer

## Enebolig i kjede

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	71	67	4	Entré/gang, Bad/wc/vaskerom , Trapperom , Kjøkken , Stue	Bod
2. etasje	40	40	0	Trapperom/gang, Soverom 1, Soverom 2	Bod
<b>Sum</b>	<b>111</b>	<b>107</b>	<b>4</b>		

### Kommentar

2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i arealberegningen.  
Bod i 2. etasje har skråtak/lav takhøyde, har ikke måleverdig areal og er ikke medtatt i arealberegningen.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* 1. etasje stemmer med dagens bruk.  
2. etasje har avvik i forhold til tegningen. Det er kun 1 soverom i 2. etasje på tegningen.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* 1 soverom har 2 små vinduer som ikke tilfredsstiller krav til lysforhold eller krav til rømningsvei.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	25	0	25		Garasje og bod
<b>Sum</b>	<b>25</b>	<b>0</b>	<b>25</b>		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

*Kommentar:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.10.2023	Petter Larsen	Takstingeniør
	Mahmud Andersen	Eier

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3026 AURSKOG-HØLAND	154	157		9	5089 m <sup>2</sup>	Felles tomt for sameiet iht. matrikelinfo og situasjonskart.	Eiet

### Adresse

Kleivdalsåsen 6 C

### Hjemmelshaver

Mahmud Andersen

### Kommentar

Oppgitt tomteareal er felles eiet tomt for hele sameiet med totalt 10 boligseksjoner.

Seksjonseier betaler månedlige fellesutgifter med kr. 1.589,- som inkluderer bygningsforsikring, felles sameiekostnader, renter og avdrag på fellesgjeld.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Kinnestadtun Eierseksjonssameie	1 / 10	B-S Regnskap AS	99077002
<b>Felles formue</b> Kr. 8 978 31.12.2022		<b>Felles gjeld:</b> Kr. 60 706 31.12.2022	

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde sentralt på Setskog.  
Det er gode turmuligheter i nærliggende skog og mark.

Setskog har bla. barnehage, skole, dagligvarebutikk og bank.  
Ved skolen er det idrettsanlegg med klubbhus, fotballbane og lysløype.

Det er ca. 14km til Bjørkelangen som er kommunesenter og som har et godt utvalg av forretninger og servicetilbud.

Offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.

### Adkomstvei

Offentlig tilknytning via private stikkveier/sameiets tomt.

### Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

### Om tomten

Sameiet har felles eiet tomt 5.091m<sup>2</sup>.  
Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass.  
Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning.  
Gode lys- og solforhold.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 100 000	2016

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Eika Forsikring	3228182			

### Kommentar

Felles bygningsforsikring for sameiet. Forsikringen betales av seksjonseier gjennom fellesutgiftene. Seksjonseier må selv tegne hjemforsikring for dekning på innbo og løsøre.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Bør innhentes.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Eier	19.10.2023	Mahmud Andersen, som fremviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått	0	Nei
Bygningstegninger fra 2006			Gjennomgått	7	Nei
Situasjonskart		Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått	0	Nei
Statens Kartverk	03.10.2023	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått	2	Nei
Tilsynsrapport fra NRBR etter tilsyn av ildsted og pipe i 2007.	19.10.2023		Gjennomgått	1	Nei
Forretningsfører	24.10.2023		Gjennomgått	3	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KO1778>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 154

Bnr: 157

Fnr: 0

Snr: 9

Adresse: Kleivdalsåsen 6C, 1954 SETSKOG

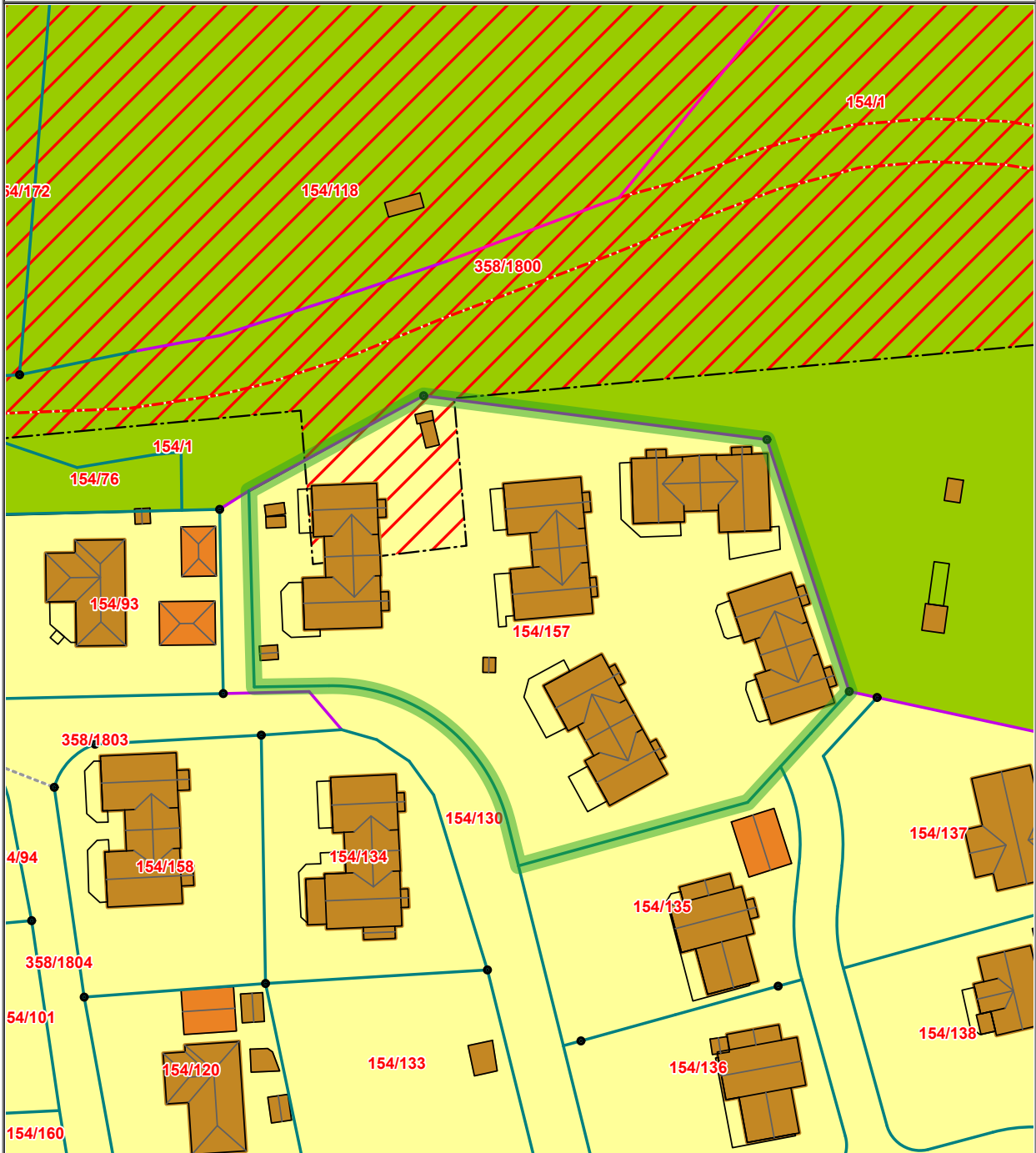
Hj.haver/Fester:



**AURSKOG-  
HØLAND  
KOMMUNE**

Dato: 20/10-2023 Sign:

Målestokk 1:900



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



B-S Regnskap AS;  
Stasjonsveien 49  
1940 Bjørkelangen

Vår referanse:  
1105230156

Vår saksbehandler:  
Gisle Spidsberg

Telefon:  
902 95 555

Vår dato:  
19.10.2023

**Megleropplysninger på Kleivdalsåsen 6C - gnr. 154, bnr. 157, snr. 9 (Ideell andel 1/1) i Aurskog-Høland kommune**

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Org.nummer
Romerike og Glåmdal Tingrett Lillestrøm;	Jonas Lies gate 20, 2000 Lillestrøm	974 724 367

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på		Kinnestadtun Eierseksjonsseimeie		
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post	
	Hilde Rasmussen	4810 8078	hil-ras@online.no	
Informasjon om eiendommen				
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune
				Aurskog-Høland
Sameiets org.nr:	9907 70026		Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet	
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:	
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?	
Foreligger det ferdigattest?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.			
	Eika 3228182			
Har sameiet hussoppforsikring?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.	
	Eika 3228182			

Parkering og garasje						
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Plassens nummer:				
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Tilknytning til seksjonen					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr			
Dyrehold						
Er dyrehold tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?				
Fremleie/godkjennelse						
Er fremleie tillatt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?				
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?				
Lån, andel fellesgjeld og formue						
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:	
1 Høiland og Selskog	501 923,-	01.06.31	7,76	4147,-	22.04.23	
2	Jspareb.					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?				
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?					
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr					
Har sameiet formue?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?			
		Kr 125 695,-	Kr 8978,-			
Fellesutgifter og andre kostnader						
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 1589,-	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, restanse kr		
Forfallsdato:	20. i mnd	Fellesutgiftene inkluderer:				
		Forsikring, fellesutg. avdrag veien				
Avregnes fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato			
Poster til skattemeldingen						
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:				

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr 1500,-	Kontonummer for betaling: 1338 40 14369
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her:			

For B-S Regnskap AS;

Bjørkelangen 24/10-23

Sted, dato

Arvid Brøtne

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

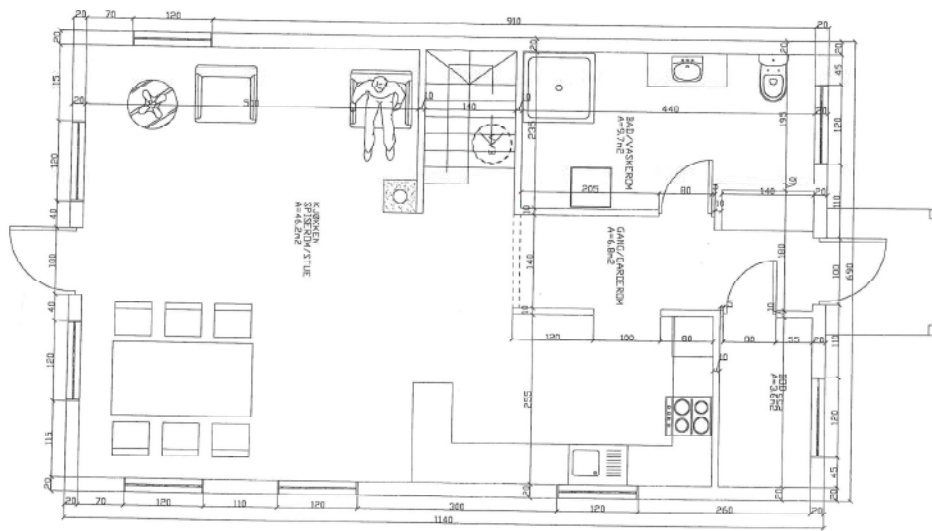
- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post gisle.spidsberg@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen  
for Aktiv Eiendomsmegling Aurskog

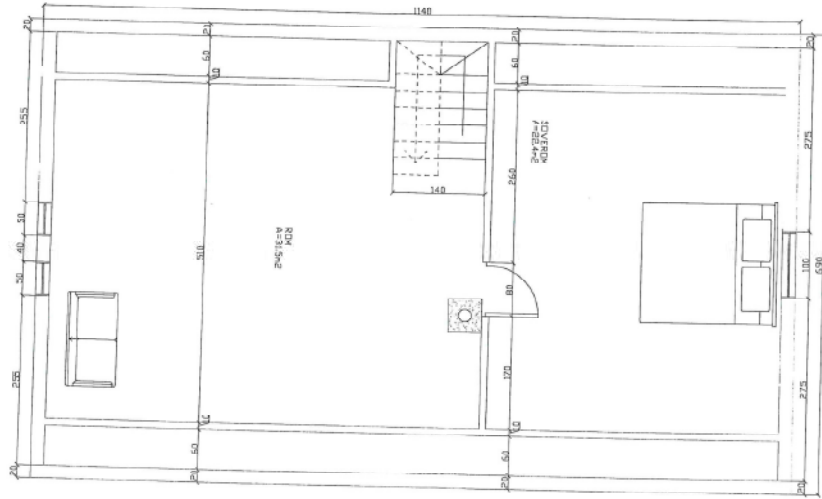
Gisle Spidsberg  
Eiendomsmegler MNEF  
gisle.spidsberg@aktiv.no



SAKSNR:  
288/2006

E-1

SETSKOG TUNHUS 71m<sup>2</sup>(Åserud) PLAN FØRST ET. HUS 10 MAL 1/50 LNR. INK. ALRESKOG-HBLAND DATO



SAKSNR.:  
288/2006

SETSKOG TUNHUS 71m<sup>2</sup>(Aserud) PLAN ANDRE FT. MÅL 1/30 DRN. BNA. AURSKOG-HÖRLAND BÅTD 2



Aurskog-Høland kommune

Tekniske tjenester

Setskog Utbyggingsselskap AS  
Setskog Eiendom

1954 SETSKOG

*Vår ref.: MB/-005240/07*

*Arkivnr.: GA 154/157*

*Deres ref.:*

*Dato: 07.05.2007*

## FERDIGATTEST

Igangsettingstillatelse er gitt 08.05.06.

*Gjelder: Nybygg bolig, hus 10.  
Gnr./Bnr.: 154/157, seksjon 9  
Adresse: Kleivdalsåsen 6C,  
Tiltakshaver: Setskog Utbyggingsselskap AS*

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*  
Marianne Bekkerhus  
fagkonsulent

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



Ambita AS  
Infoland

Deres ref.:                                      Arkiv: M71                                      Saksbehandler:                                      Dato:  
Andersen Mahmud                                      Saksnr:2017/2893                                      Hege Halden                                      19.10.2023

## MEGLEROPPLYSNINGER

**Kommune:** 3026 Aurskog-Høland kommune  
**Gårds-/bruks-/feste-/seksjonsnr:** 154 157 0 9  
**Adresse:** Kleivdalsåsen 6C

### Skorsteinsløp UTEN registrert ildsted i bygningen: 8" Element

Type	Plassering og sot-/feieluke	Status	Status siste	Siste	Neste	Frekvens
Leca Pipe, standard 48x48x20cm	Kleivdalsåsen 6C Stue/Bak	1 løp	Eier tog sot Middels	24.08.2012		

Følgende avvik ble avdekket under tilsyn 2007, men kan være utbedret:

G3: Takstiger og plattinger skal være fastmontert forskriftsmessig.

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Det er viktig at kravene til røykvarsler og sløkkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

- Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
- Det skal være minst ett sløkkeutstyr (pulver, skum vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5. år.
- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastsetter feiegebyr. Les om feiing og brannsikkerhet på vår hjemmeside [www.nrbr.no](http://www.nrbr.no)

Henvendelse vedrørende saken kan gjøres til Hege Halden, som kan treffes på telefon 911 89 875 alt. e-post: [hege.halden@nrbr.no](mailto:hege.halden@nrbr.no).

Med hilsen  
Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

# Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG  
SPAREBANK





# Aurskog

## SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

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

Aurskog | Bjørkelangen | Jessheim | Sørumsand | Årnes



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**


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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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



For eiendommen:

Adresse: Kleivdalsåsen 6C  
1954 SETSKOGMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Gisle Spidsberg

Oppdragsnummer: 1105230156

Telefon: 902 95 555  
E-post: gisle.spidsberg@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

26.02.2024

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