

aktiv.



Skjeggnesveien 503, 1954 SETSKOG

Restaurert gårdstun i autentisk stil. Strandlinje mot Setten, stor låve, kårhus, båthus og krepserett. Unik mulighet!



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Camilla Haugerudbråten

Mobil 930 22 875

E-post camilla@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

Bjørkeveien 18, 1940 Bjørkelangen. TLF. 63 85 40 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 900 000,-
Omkostn.: Kr 198 830,-
Total ink omk.: Kr 8 098 830,-
Selger: Lars Mathias Munthe-Kaas
Victoria Brand Munthe-Kaas

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1850
BRA-i/BRA Total 191/191 kvm
Tomtstr.: 168500 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 149, bnr. 18
Oppdragsnr.: 1107250003

Restaurert gårdstun i autentisk stil - med strandlinje og krepserett

Velkommen til Skjeggenes, et idyllisk gårdsbruk med strandlinje mot Setten. Her medfølger krepserett og båthus i vannkanten, samt tilgang til turområder med sopp, bær og jaktmuligheter. Gården er på 168,5 dekar, med kornåkre, skog og et nostalgisk gårdstun.

Bygningene ble restaurert fra 2017-2024, i autentisk stil, som å tre inn i en annen tid. Her finnes historiske spor flere hundre år tilbake, og rom for å sette sine egne. Kårhuset er overraskende romslig, med hele tre soverom, stue, spisestue, kjøkken, bad og bakstekjeller.

Gården har en stor låve med verksted og stall, samt et stabbur, bryggerhus, garasje, drivhus og et lysthus man lett forelsker seg i. Her ligger alt til rette for nytt våningshus, selvforsyning, husdyr, kjæledyr, hobbyer, nye minner og «det gode liv på landet».

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



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	7
Tilstandsrapport	65
Energiattest	117
Våre samarbeidspartnere	118
Megler	120
Nabolagsprofil	121
Budskjema	132



Aktiv Eiendom v/Camilla Haugerudbråten har gleden av å presentere gårdsbruket Skjeggnesveien 501 - et restaurert gårdstun i vakker, autentisk stil.



Her finnes historiske spor flere hundre år tilbake - og på eiendommen ligger det kårbolig, stor låve med verksted og stall, stabbur, bryggerhus, garasje, drivhus og et vakkert lysthus.



Den sjarmerende kårboligen er opprinnelig fra 1850 - men er gjennomgående restaurert ut- og innvendig fra 2017 og fremstår med tidsmessig standard og et autentisk preg.



Stabburet er fra 1880 og har et areal på 96 kvm, fordelt på to plan.



Hønehusets areal er på ca. 32 kvm. Dette bygget ble flyttet fra en annen plassering på Skjeggenesøya til gården i 1926.



Låven strekker seg over tre plan og er fra 1909. Den er på hele 925 kvm og ble betydelig renovert fra 2021 til 2024.

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 191 m²

BRA totalt: 191 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 61 m² Trapperom, gang, bad, baker-rom, 2 boder.

1. etasje

BRA-i: 76 m² Entré, vindfang, kjøkken, spisestue, stue.

2. etasje

BRA-i: 54 m² Trapperom, gang, 3 soverom, bod, 2 kott.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

4 m² Terrasse/balkongareal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

I loftetasje er kott og deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA.

Veranda er definert som Åpent areal (TBA) . Det bemerkes at vegg mellom tilliggende rom er inkludert i arealet.

Bakerovn er inkludert i arealet.

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,29 m til ca. 2,44 m. Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,10 m under skråtak til ca. 2,26 m. Målt takhøyder kjeller etasje: Varierende fra ca. 1,97 m til ca. 2,29 m.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

168500 m²

Tomtebeskrivelse

Ved innsjøen Setten, i stille og idylliske omgivelser finner vi Skjeggenes. Her har tiden tilsynelatende stått stille, det er som å tre inn i en annen tid – en unik nostalgi som merkes både i stemning og synsinntrykk. Ser man nøyer etter vil man fort ane at det er lagt ned både tid, omsorg og kroner for å bevare den opprinnelige sjarmen og sørge for at byggene kan stå til «evig tid».

Gården har en lang historie som storgård på Setskog, der generasjoner har levd gode liv, sammen med tjenestepiker, gårdsgutter og husdyr. Blir du også varm om hjertet ved tanken, så er kanskje dette stedet for deg. Bruket er i dag på rundt 168,5 dekar. Omtrent 113,9 dekar er jord som er delt i tre skifter og leid bort til kornproduksjon.

Ca. 28 dekar er produktiv skog - denne har i hovedsak høy bonitet og mye løvskog som er egnet til vedproduksjon. Skogen strekker seg helt ned til strandlinjen mot Setten. Den utrolig fine plasseringen gir krepserettigheter, nydelig utsikt og mulighet for bading fra egen eiendom.

Setten er en perle, med mange lune viker og bortgjemte, små plasser man kan oppdage med båt. Å vokse opp i disse idylliske omgivelsene er et privilegium. Gården er godt tilrettelagt for hestehold, sauehold og ikke minst høner, som nesten er obligatorisk på et slikt tun. Hagen rundt bygningene er nydelig opparbeidet, samtidig som den fremstår naturlig vill og frodig med blomsterenger som tiltrekker seg både humler og sommerfugler.

Hagen bugner av ulike frukttrær og bærbusker som gir blomsterskrud om våren og grøde mot sensommer og høst. I skogens skattkammer finnes både bær og sopp, og den som er glad i jakt bor i rette omgivelser - her gjelder det bare å søke medlemskap i jaktlaget. På denne gården har man mulighet til å være selvforsynende. Ro, fantastiske turområder og rekreasjon finner man rett utenfor døren, langs landeveien og inne i skogene.

Samtidig bor man kun en halvtime fra Bjørkelangen, en liten time fra Lillestrøm og under halvannen time fra Oslo. Det tar rundt ett kvarter å kjøre til Setskog sentrum, hvor det er barnehage, barneskole, post, bank, butikk og Setskog IF sitt anelgg med klubbhus, fotballbane og aktivitetspark.

Bygningene

Ved vannkanten står et båthus fra 1930-tallet, ett av få som fortsatt eksisterer i området. Båthuset er på ca. 60 kvm og bygd opp av gjenbruksmaterialer, kledd i panel og har tak i bølgeblikk. Båthuset står på pilarer og røyser av naturstein ut mot vannet, et byggverk som kler omgivelsene.

Gårdstunet omkranses av flere bygninger, selv om våningshuset dessverre gikk inn i historien etter en brann i januar 2025. Tomten er pent ryddet etter brannen og det er god plass til å bygge et stort, nytt våningshus. Det gjenværende bolighuset er det opprinnelige kårhuset, som er overraskende romslig og pent restaurert.

Kårhuset er fra 1850, men ble flyttet til nåværende plassering i 1934. Det rødmalte huset har full kjeller, hovedetasje og loft. Det ble drenert rundt bygget og lagt nye rør til vann- og avløp i 2017, lagt inn nytt elanlegg i 2018, bygd nytt vindfang til kjøkkenet i 2018 og skiftet taktekking i 2019. Pipen ble utbedret i 2019, og de eldre trevinduene er grundig restaurert og gråmalte.

Innvendig har rommene blitt smakfullt pusset opp og restaurert fra 2017, i original stil, kombinert med moderne bocomfort. Ved inngangspartiet ønskes man velkommen via et innbydende bislag på ca. 4 kvm og en tofløyet ytterdør med fin patina.

På tunet finner vi også en stor låve fra 1909, på hele 925 kvm, malt opp i opprinnelig okergul farge med grønne dører og hvit staffasje. Låven rommer blant annet et stort snekkerverksted, tapetverksted, stall, en isolert garasje på ca. 40 kvm, en utedo og enormt med lagringsplass. Bruksmulighetene er mange, alt etter behov og fantasi.

Låven strekker seg over tre plan og ble betydelig renovert fra 2021 til 2024. Bygget har takplater i stål fra 1967, panelkledning, mur i teglstein, bislag mot verkstedet og ei låvebru til loftet. Det opprinnelige kufjøset er i delen med teglsteinsmur, og det er her det nå er innredet lyse, luftige verkstedslokaler med både kombimaskin og båndsg. Stallen er modernisert med to hestebokser, som også kan benyttes til annet småfe. Hele bygget har innlagt strøm og det er innlagt vann i fjøsdelen.

Videre har tunet et eget hønsehus på ca. 32 kvm, med innlagt strøm. Dette bygget ble flyttet fra en annen plassering på Skjeggenesøya til gården i 1926 og er malt okergult, likt som låven. Tunet kan også skilte med et okergult, velholdt stabbur fra 1880 på 96 kvm, fordelt på to plan. Dette er oppført i laft, kledd i panel og har innlagt strøm.

Videre er det en garasje fra 1934, et bryggerhus som ble flyttet til gården i 2019, samt en potetkjeller fra 1850-tallet, som ble ombygd i 2017. Potetkjelleren er bygd opp av gråstein og har hvelvet himling med nytt tak belagt med teglstein. I 2022 ble det bygd et drivhus på hele 25 kvm, med gulv av teglstein og innlagt strøm, perfekt for å drive frem både blomster, grønnsaker og eksotiske vekster.

For ekstra hygge ble det satt opp et vakkert lysthus i 2018, noe som er med på å gi hagen et autentisk preg. Bygget er nesten litt kunstnerisk utformet, med store dekorvinduer i farget glass, grønmalte panelvegger i perlestaff og sjøgrønt, kjegelformet paneltak. Utvendig er taket kledd i sink med dekor langs gesimsen. Med god plass til sittegruppe, innbyr lysthuset til lun hygge på kjølige kvelder, eller mulighet for alenetid og refleksjon.

Beliggenhet

NITTENFEMTIFIRE SETSKAUEN

Bygdeidyll ved vannet

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

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

De fleste unger som vokser opp på Setskauen bor i traskeavstand til Setten, og lærer seg å bruke fiskestanga nesten før de kan gå! Setten er en nesten 12 kvadratkilometer stor idyllisk innsjø, proppa med gjedde og abbor. Når sola ligger og dupper over furutoppene og glitrer som millioner av diamanter i vannet en sen sommerkveld, er det så nasjonalromantisk at en kan nesten miste pusten. Ikke så unaturlig da at folk fra hele landet ønsker seg fast campingplass på Tangen camping, eller hytte på et av de to store hyttefeltene: Hallangen og Setten hyttepark.

De fleste av Setskogs fastboende bor i enebolig på ett av de to boligfeltene: Kinnestadfeltet som ligger ved skolen, eller Butjernåsen som ligger litt lenger sør i bygda, ved saga. På Setskog oppvekstsenter får barna gå på kanskje Norges triveligste grendeskole, med rundt 60 elever fra 1.-7. klasse. Her finner du også barnehagen. Og rett i nærheten ligger den flunka nye aktivitetsparken med pumptrack for den sykkelglade, skatebane for den mer vågale og volleyballbane for den som liker det litt tradisjonelt. Skulle en tur i skogen friste så kan man ta med seg frisbeen og gå en 9-kurvers bane ved lysløypa. I tillegg har Setskog IF østlandets beste fotballbane av gress og eget klubbhus som har både treningssenter og kafé.

På Jokern får du ikke bare dagligvarene, her er det også bensinstasjon og kafé. På kaféen selger de usedvanlig gode, hjemmelaga vafler, og er et yndet samlingspunkt for både liten og stor etter dag på sjøen eller i skauen på ski. For bor man på Setskauen, er tur- og friluftsliv en naturlig del av hverdagen. En sprek og engasjert lokalbefolkning arrangerer splæsifestival om sommern, skøytefestival om vinteren og selvfølgelig, sørger for at skiløylene er preppa og oppkjørte når snøen har lagt seg. Mange tar gjerne med seg skia opp til Steinbyhytta på vinterstid, og derfra går det flere nydelige skiløyper.

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

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

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

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på Joker Setskog. Ønsker du ytterligere servicetilbud er Alti Bjørkelangen et moderne kjøpesenter med et variert utvalg og med fine konsepter. I ytterkant av Bjørkelangen sentrum ligger Blikrud Næringsområde med kjeder som Power, Rusta, Gausdal, Maxbo og Europris. Bjørkelangen er et satsningsområde og tiltrekker seg stadig nyetableringer av både store og små bedrifter. Om litt vil både Thansen og McDonalds åpne butikker på Bjørkelangen. Det er kort vei til Strømmen og Lillestrøm, som byr på både shoppingsenter og de fleste bymessige fasiliteter. Grensehandel i Töcksfors eller Charlottenberg i Sverige ligger også godt innen rekkevidde.

Skjeggenesveien 503

Landbrukseieendommen Skjeggenesveien 503 ligger ca 15 min kjøring fra Setskog sentrum, på det som kalles "vestsia" nettopp fordi Skjeggenesveien går på vestsiden av Setten. Eiendommen ligger åpent til ved Settens bredde og har i tillegg både dyrket mark og skog som nabo.

Med bil fra Setskog tar det ca. 30 min til Bjørkelangen, 60 min til Lillestrøm, 75 min til Oslo S og 80 min til Oslo lufthavn.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det kort vei til Setskog oppvekstsenter og skolebussordning til

Bjørkelangen Skole. I området er det også flere barnehager, og det er to videregående skoler som begge ligger på Bjørkelangen.

Offentlig kommunikasjon

Området har et brenset offentlig kollektivtilbud via buss.

Bygningssakkyndig

Henning Fagersand

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 21.01.25 av Henning Fagersand og landbruksrapport datert 03.03.25 av Ole Jørgen Kolstad for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Installert opplegg til vaskemaskin og koblet til vask. Arbeid utført av Kragtorp.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Nei.

2.2. Er arbeidet byggemeldt? Nei.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Beskrivelse: Ligger på fjell så litt fuktinnsig er det. Men ikke av betydning.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Beskrivelse: Selvsagt noe skjevheter i gulv da det er et hus fra 1850.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse: Hart vært begrenset og moderat tilfelle av hussopp på baderommet, dette er sanert og utbedret i 2017. Har avtale med Pelias siden 2022, har ikke vært plaget med mus eller andre skadedyr siden.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Alt er gjennomgått. Arbeid utført av Hemnes el-installasjon AS.

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

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Taket lagt om og ny kledning i 2018/2019. Arbeid utført av Tømrer Per Kolstad og Jan Robert Kolstad. Eier var håndlanger.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Ja. Beskrivelse: Henning Fagersand laget tilstandsrapport som ligger vedlagt.

Tilleggs kommentar fra selger: Alle ildsteder er godkjente og det er ikke funnet noen feil eller mangler. Godkjent i desember 2024.

Innhold

Kort fortalt

- Unik gårdsidyll ved Setten
- En sjelden mulighet
- Krepserett ved innsjøen
- Bevart båthus, ett av få
- Stillhet og ro, helt usjenert
- Mulighet for selvforsyning
- Enorm låve på over 900 kvm
- Tilrettelagt for dyrehold
- To stallbokser i låven
- Hønsehus på tunet
- Plass til sauer og annet småfe
- Lyse verkstedslokaler i låven
- Medfølger kombimaskin og båndsg
- Flere garasjeplasser
- Rom for å dyrke hobbyer
- Nydelig hage med boltreplass
- Bærbusker og frukttrær
- Drivhus fra 2022 på 25 kvm
- Lysthus, perfekt for kveldshygge
- Stabbur og bryggerhus
- Kårhus med tre soverom
- Staselig stue og spisestue
- Bad med dusjkabinett i kjeller
- Nostalgisk, men moderne kjøkken
- Bakstekjeller med vedfyrt bakerovn
- Godt sopp- og bærterreng
- Dyrka mark på 114 dekar
- Produktiv skog på 28 dekar
- Plass til stort våningshus på tunet
- Under 1,5 timer fra Oslo
- Mulighet for det gode liv på landet

Planløsning

1. etasje: Vindfang, entré, kjøkken, spisestue og stue.

Loftsetasje: Trapperom, gang, 3 soverom, bod og 2 kott.

Kjelleretasje: Trapperom, gang, bad, bakerrom og 2 boder.

Entré

Velkommen inn i en sjarmerende kårhus med opprinnelse fra 1850. Boligen er gjennomgående restaurert utvendig og innvendig fra 2017 og fremstår med tidsmessig standard og autentisk preg. Antikke etasjeovner, håndtrykte tapeter, originale gulv og moderne fasiliteter er satt sammen til en vakker helhet.

Boligen har hele tre soverom i andre etasje, et sosialt hovedplan med stue, kjøkken og spisestue, samt full kjeller med blant annet bad og baksterom. Huset har to innganger på hovedplanet, den ene en påbygd kjøkkeninngang og den andre en hovedinngang via et pent bislag.

Hovedentreen har malt tregulv, panelvegger malt i en nostalgisk, dus grønnfarge, hvitmalt paneltak og originale innerdører med rødbrune dørkarmen. Ytterdøren er trehvitt og tofløyet med fin patina. En original og pent restaurert trapp fører opp til andre etasje. Entreen får dagslys fra et vindu, har dør til kjellertrappen og noe oppbevaringsplass i et lavt kråskap.

Kjøkken og baksterom

Kjøkkenet er romslig og bruksvennlig, med den perfekte balansen av original sjarm og nyere innredninger. Rommet har malt tregulv med naturlig avslitt maling i gangsonen, grønnmalt panelhimling og vegger malt i en lun, lilla/aubergine nyanse. Det er god plass til frokostbord ved kjøkkenvinduet og direkte adkomst til spisestuen, hvor det kan dekkes til større måltider og gjester.

Kjøkkeninnredningen fra 2017 er plassert langs to vegger og har hvite rammefronter, benkeplate i heltre og vaskekum i porselen. I hjørnet av kjøkkenet står en eldre vedkomfyr - som fungerer utmerket. Melkeskapet medfølger ikke.

Et takhøyt kråskap malt i samme farge som veggen og en spiserihylle med skuffer er plassert over benken med vaskekummen. Den andre benken er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn og en sort kullfilterventilator. Her er det også en større spiserihylle og en tallerkenhylle i samme farge som veggen.

I kjelleren finnes et stort baksterom med bakerovn i vedfyrt grue. Denne kan romme 30 brød, men er også perfekt til pizzasteking og annen bakst. Her kan man bare tenke seg hvor godt det lukter med kanelsnurrer eller andre godsaker på gang. Rommet har egen inngang fra hagen og ellers adkomst fra innvendig trapperom.

Baksterommet har malte vegger og gulv i mur, sluk i gulvet, labankdører i tre og tak med synlig bjelkelag. De doble, innmurte jernvinduene gir godt dagslys, og det er god plass til arbeidsbenker og oppbevaring av råvarer.

Stue og spisestue

Spisestuen ligger mellom kjøkkenet og stuen, et staselig rom med vakre detaljer.

Spisestuen smykkes av en høyreist etasjeovn med toppkrone og utsøkt dekor – et hyggeelement som varmer godt. Pipeløpet er malt i en dyp gråtone kantet med sirlig dekormaling i gulltoner.

Veggene prydes ellers av en håndtrykket medaljongtapet i en harmonerende grågrønn nyanse, mot malt tregulv, hvitmalt paneltak og gråmalt, profilert listverk. Elanlegget er nytt, men brytere og stikk er i sort bakelittstil.

Stuen har umalt tregulv, hvitmalt panelhimling og et vakkert, håndtrykket tapet med grå bunn, samt blått og lyst mønster. Stuens høye vedovn er et naturlig blikkfang, montert på en lav sokkel med fin ramme. Den er fra Bærums Verk, produsert rundt 1829, i arkitektonisk stil med buet topp, fyring i front og rik dekor. Både stuen og spisestuen har fine sprossevinduer på to sider, noe som gir rikelig med dagslys.

Bad/wc/vaskerom

Badet ligger i kjelleren og er pent overflateoppusset og utstyrt med nye innredninger, men ikke bygd opp i henhold til dagens våtromsnorm. Dusjing i et praktisk dusjkabinett hindrer vannsøl og gjør badet bruksvennlig.

Den øvrige innredningen består av en heldekkende servant på hvitt servantmøbel, en vegghylle, en plassbygd benk og et toalett. Rommet har nyere røropplegg, det er opplegg for vaskemaskin, malt betonggulv med sluk, hvitmalt paneltak og en kombinasjon av malt brystningspanel og mur på veggene. Det er kjellervinduer med jernbindere på to sider, noe som tilfører både sjarm og dagslys.

Soverom og garderobe

På loftet ligger tre gode soverom, samt en bod på ca. 10 kvm og to små kott. Kottene har adkomst fra det minste soverommet og gir god oppbevaringsplass. Soverommene er helhetlig oppusset, alle med sprossevinduer, malte tregulv, hvitmalte paneltak og panelvegger malt i en dus grønn tone.

Det største rommet har plassbygde garderober fra gulv til tak langs den ene vegg. Huset har også to boder i kjelleren og det er rikelig med lagringsplass i de mange uthusene på tunet.

Standard

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige avvik:

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell: Bad i kjeller har malt betonggulv med sluk, vegger har malt mur og trepanel, himling har malt trepanel. Utstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, toalett og dusjkabinett. Oppvarming med frittstående elektrisk ovn. Åpent avløpsrør fra kabinett og servant til sluk.

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet har ikke membran eller tettesjikt på gulv og våtsoner på vegger. Det er

ikke avtrekk. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Saltak konstruksjon med oppløft mot øst og pulttak over tilbygg. Ventilert møneloft med innvendig tilgang, etasjeskille er isolert med leire. Deler av undertak og takkonstruksjoner skiftet.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Leire som isolasjon har begrenset isolasjonsevne i forhold til mineralull o.l.

Utvendig > Vinduer - kjeller: Innmurte doble jernvinduer i kjelleretasje.

Vurdering av avvik: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Enkelte vinduer har manglende eller sprekke glass.

Utvendig > Dører: To-fløyet innadslående ytterdør til entre. Tredør til vindfang, som er under restaurering. Labank-dør i tre til bakerrom i kjeller. Eldre dører.

Vurdering av avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Dør til vindfang har innvendig slitasje, dør til kjeller har utvendig slitasje.

Innvendig > Rom Under Terreng: Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'.

Kjeller med innvendig og utvendig tilgang og bestående av bl.a. bad, boder og et baker-rom. Kjelleren har murte malte yttervegger, innervegger har malt trepanel og mur, himling har malt trepanel eller stubbloft og det er støpt plate på grunn. Oppvarming med frittstående elektriske ovner. Eldre labank dører og innmurte vinduer. Det er sluk i bakerrom. Det er ikke foretatt hulltaking, da rommene har murkonstruksjoner, det er i stede vurdert med fuktsøk og observasjoner, det er ikke registrert unormale forhold foruten noe saltutslag på vegger, iom det er nylig drenert rundt bygning er det vurdert at dette er fra før dreneringen ble lagt. Eldre kjellere må betegnes som en risikokonstruksjon da de normalt ikke har dagens fuktsikring som dagens bygg og kan bli utsatt for fukt, spesielt ved store nedbørsmengder og bør holdes under oppsikt. Vurdering av avvik: Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Det er ikke observert ventilering utover luker i vinduer.

Innvendig > Andre innvendige forhold: Tilbygget vindfang i tidsriktig stil under oppføring.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Tilbygget er ikke ferdigstilt innvendig med isolering og overflater.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er

ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Det er ikke observert avløpslufting. Iht. dagens krav skal avløpsinstallasjoner ha minst én lufterledning som er ført til det fri uten vannlås, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av en annen løsning. Det er ikke observert stakeluke for avløpsrør. Iht. dagens krav skal installasjoner ha nødvendige rensepunkter for rengjøring.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannsbereder er plassert i bakerrom kjeller med sluk. Det er ukjent alder og volum.

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

Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav. Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereder større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W). Det er vurdert at berederen er over 20 år, som er normal brukstid på beredere.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Innvendig > Innvendige trapper: Eldre malte tretrapper.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Trapper har ikke dagens krav til sikkerhet, med bl.a. lavere rekkverkshøyde enn 0,90 m og åpninger i rekkverk mindre enn 0,10 cm, som er dagens krav.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Kjøkkenventilator med kullfilter, iht. eier.

Vurdering av avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er observert enkelte veggventiler.

Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad IU – ikke undersøkt: Ingen anmerkninger.

Lovlighet - kårbolig: Iht. tilstandsrapporten foreligger det ikke tegninger.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport med befaringsdato 21.01.25 av Henning Fagersand, samt landbrukstakst med befaringsdato 24.01.25 av Ole Jørgen Kolstad. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Diverse:

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2024, uten pålegg om utbedringer.

Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

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

Innbo og løsøre

Ventilasjonen er naturlig. Varmtvannsbereder er plassert i baksterommet i kjelleren. Så å si hele boligen fikk nytt elanlegg i 2018 og sikringsskapet har automatsikringer.

Vann- og avløpsanlegg er fra 2018. Stoppekran fra 2017 er plassert i kjelleren. Gården har privat vannforsyning fra borebrønn med eget pumpehus. Den er også tilknyttet privat avløpsløsning med minirensanlegg fra 2018 for hovedbygning, og lukket tank for kårhus.

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

Hvitevarer

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

Parkering

På tunet står en garasje fra 1934 på ca. 18 kvm. Det er også parkering i driftsbygningen og god plass til biler på tunet.

Radonmåling

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

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne

balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

Energi

Oppvarming

Kårhuset varmes opp med vedfyring i stuen, spisestuen og kjøkkenet, samt med åpen peis og baksteovn i kjelleren.

Energikarakter og farge

G - Oransje

Økonomi

Kommunale avgifter for 2024

Kr 9 134. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt 2024

Kr 1 710

Info formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:

Formuesverdi primærbolig 2024: kr. 915 688.

Formuesverdi sekundærbolig 2024: kr. 3 662 752.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 149, bruksnummer 18 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/149/18:

18.09.2015 - Dokumentnr: 857012 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0221 Gnr:149 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 24721 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:149 Bnr:18

01.01.2024 - Dokumentnr: 142256 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:149 Bnr:18

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Tilknytning vann: Privat vann. Gården har privat vannforsyning fra borebrønn med eget pumpehus.

Tilknytning avløp: Lukket tank for kårhus.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele

eiendommen leies ut.

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

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Prisantydning og omkostninger

7 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

197 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

198 830 (Omkostninger totalt)

214 730 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

217 530 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 098 830 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 114 730 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 117 530 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål

Boligkjøperforsikring

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,0% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 23 500,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 100 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 46 500,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Camilla Haugerudbråten
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig
camilla@aktiv.no
Tlf: 930 22 875

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

03.07.2025

For ekstra hygge ble det satt opp et vakkert og kunstnerisk utformet lysthus i 2018.

Her er det store, flotte dekorvinduer i farget glass, grønmalte panelvegger i perlestaff og sjøgrønt og et kjegelformet paneltak.





Den rødmalte kårboligen har full kjeller, hovedetasje og loft - og det ble drenert rundt bygget og lagt nye rør til vann- og avløp i 2017. I 2018 fikk bygget nytt el-anlegg.



I 2022 ble det bygd et drivhus på hele 25 kvm og med gulv av teglstein - et perfekt drivhus for å drive frem det du måtte ønske.



Nede ved vannkanten ligger et båthus.



Båthuset er fra 1930-tallet - ett av få som fortsatt eksisterer i området.



Huset står på pilarer og røyser av naturstein ut mot vannet.

1. etasje



Velkommen inn! Kårboligen har to innganger på hovedplanet. Hovedentréen har malt tregulv, panelvegger malt i en nostalgisk og dus grønnfarge, og hvitmalt paneltak. En original og pent restaurert trapp fører opp til andre etasje.



Innerdørene er originale med rødbrune karmen, mens ytterdøren er trehvitt og tofløyet med en fin patina.



Kjøkkenet fremstår romslig og bruksvennlig - med en fin balanse av original sjarm og nyere innredninger. Denne er fra 2017, og er plassert langs to vegger og har hvite rammefronter, samt heltre benkeplate.



Rommet har malt tregulv med naturlig avslitt maling i gangsonen, grønmalt panelhimling og vegger malt i en lun, lilla/auergine nyanse. I et hjørne står en eldre vedkomfyr, som fungerer utmerket



På kjøkkenet finnes et takhøyt kråskap plassert over benken med vaskekummen.



Vaskekummen er av porselen. Den andre benken er utstyrt med integrert platetopp og stekeovn.



Ved vinduet er det en hyggelig spiseplass.
I tillegg til adkomst fra entréen er det også inngang til kjøkkenet fra et vindfang.



Kårboligen har to flotte stuer, hvor spisestuen har sin naturlige plass nærmest kjøkkenet.



Det er god plass til et større spisestuemøblement hvor du kan samle familie og venner til hyggelige lag.

Spisestuen smykkes av en høyreist etasjeovn med toppkrone og utsøkt dekor - og bidrar samtidig med en god og lun varme.

Veggene her prydes av håndtrykket medaljongtapet i en harmonerende grågrønn nyanse - mot hvitmalt paneltak og gråmalt, profilert listverk. El-anlegget er nytt, men brytere og stikk er i sort bakelittstil.





Stuen oppleves lys og romslig.



Både stue og spisestue har sjarmende sprossevinduer på to sider.



Det er god plass til flere sittegrupper.

Stuen har umalt tregulv, hvitmalt panelhimling og en vakker, håndtrykket tapet i vakre fargekombinasjoner.

Stuens høye vedovn er et naturlig blikkfang - montert på en lav sokkel med fin ramme. Ovnene er fra Bærums Verk, produsert rundt 1829 og har en arkitektonisk stil med buet topp, fyring i front og rik dekor.



Loftetasje



I loftetasjen ligger det en gang, tre gode soverom, en bod på ca. 10 kvm og to små kott.



Boden er romslig og har forskjellige bruksmuligheter som f.eks. lekestue eller walk-in closet.



Soverommene er helhetlig oppusset.



Det største rommet har plassbygde garderober som går fra gulv til tak.



Kottene har adkomst fra det minste soverommet - og byr på ekstra oppbevaringsplass.



Alle rommene har sprossvinduer, malte tregulv, hvitmalte paneltak og panelvegger malt i en dus grønn tone.

Kjelleretasje



Badet ligger i kjelleren og er pent overflateoppusset og utstyrt med nye innredning. Denne har heldekkende servant på hvitt servantmøbel, en veggshylle, en plassbygd benk, gulvmontert toalett og et dusjkabinett.



Rommet har nyere røropplegg, malt betonggulv med sluk, hvitmalt paneltak og en kombinasjon av malt brystningspanel og mur på veggene. Kjellervinduer på to sider, begge med jernbindere, tilfører sjarm og dagslys.



Rommet er ikke iht. dagens våtromsnorm.



Kjelleretasjen er virkelig spennende - for her finnes også et stort baksterom.



Med bakerovn i vedfyrt grue - denne kan romme 30 brød, men er også perfekt til pizzasteking og annen bakst.

Her kan man bare tenke seg hvor godt det lukter med kannelsnurrer og andre godsaker.

Baksterommet har malte vegger og gulv i mur, sluk i gulvet og labankdører i tre. I taket er det synlig bjelkelag.







På Skjeggenes har liksom tiden tilsynelatende stått stille - du møtes av en unik nostalgi som merkes både i stemning og synsinntrykk.



Gården har lang historie som storgård på Setskog - der generasjoner har levd gode liv, sammen med tjenestepiker, gårdsgutter og husdyr.



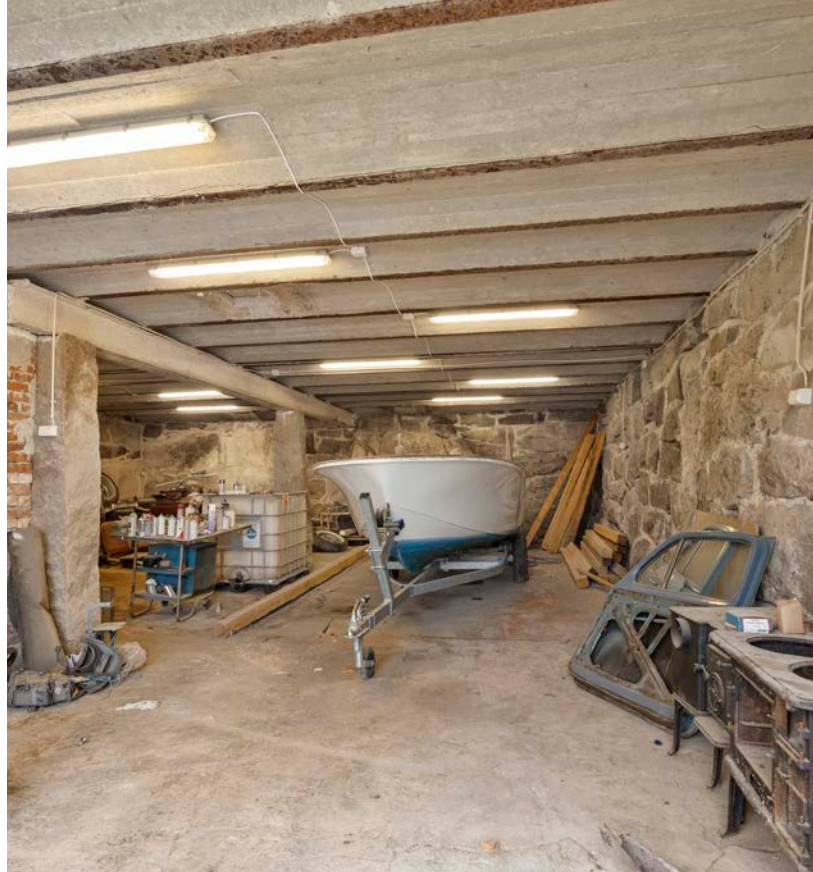
Låven som opprinnelig er fra 1909 er malt i en opprinnelig okergulv farge med grønne dører og hvit staffasje.



Bygget har takplater i stål fra 1967, panelkledning, mur i teglstein, bislag mot verkstedet og ei låvebru til loftet.



Det opprinnelig kufjaset er i delen med teglsteinsmur.



Det er rikelig med plass.



Her er det nå innredet med lyse, luftige verkstedslokaler med både kombimaskin og båndsag.

Her er det også tapetverksted.





I låven finnes også en stall - som er innredet med to hestebokser. Dette kan også benyttes til annet småfe.



Stallen.



Låven inneholder videre en isolert garasje på ca. 40 kvm.



Hele bygget har innlagt strøm, og det er innlagt vann i fjøsdelen.



Bruksmulighetene i låven er mange - og byr på enormt med lagringsplass.



Videre finnes det i låven også utedo.



En 5-seters utedo - med barnesete.





Stabburet er oppført i laft, kledd i panel og har innlagt strøm.



Bygget er godt vedlikeholdt og går over to etasjer.



Hønehuset innvendig.



Drivhuset av typen Victoria står på mur av, og har gulv av teglstein.



Er du på utkikk etter det lille ekstra - et gårdstun i autentisk stil, med godt vedlikeholdte bygninger, strandlinje og til og med krepserett - da kan dette være muligheten du har ventet på.



Og glem ikke båthuset da - som ligger i vannkanten ved den vakre innsjøen Setten. Her er det gode aktivitetsmuligheter sommer som vinter.



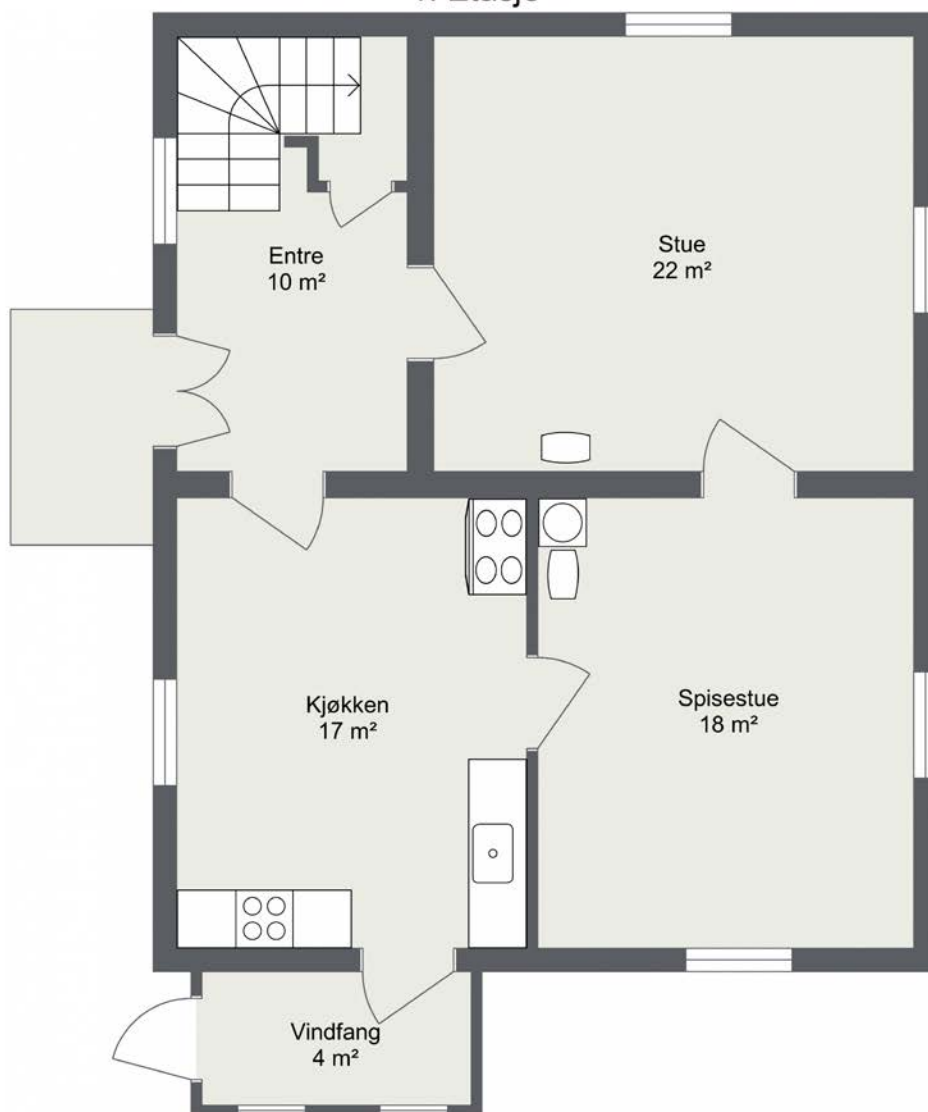
En egen liten badestrand har du også - og tilgang til flotte turområder med sopp, bær og jaktmuligheter.



Gården er på 168,5 dekar - med kornåkre og skog.

Skjeggenesveien 503 (Kårbolig)

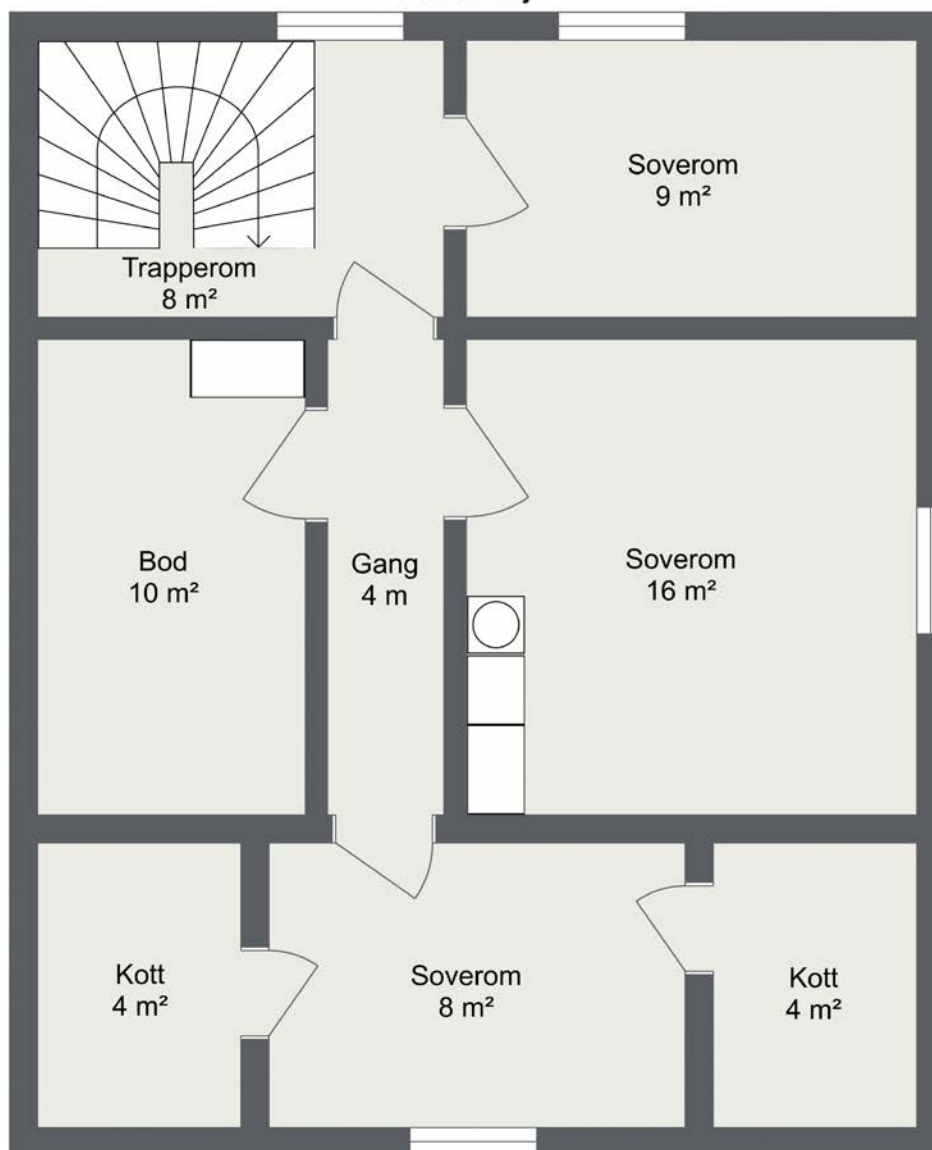
1. Etasje



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

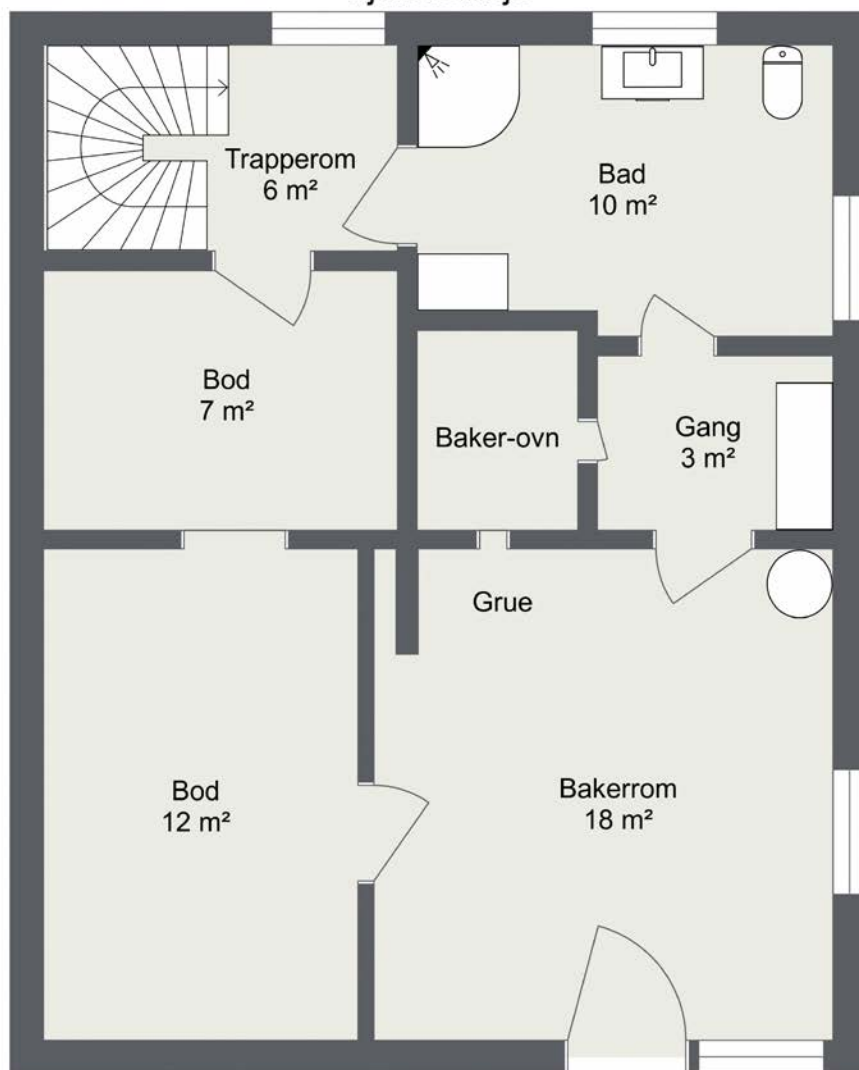
Skjeggenesveien 503 (Kårbolig)
Loftetasje



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Skjeggenesveien 503 (Kårbolig)
Kjelleretasje



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Vedlegg

Tilstandsrapport



Kårbolig



Skjeggenesveien 503, 1954 SETSKOG



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 149, bnr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 191 m²



Befaringsdato: 21.01.2025

Rapportdato: 12.06.2025

Oppdragsnr.: 13998-1453

Referansenummer: CF1609

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Fagersand AS

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

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



Rapportansvarlig

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576



Sertifikater

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGNING.

Kårbolig med 1-1/2 etasje og kjeller.

Bygningen har gjennomført eldre standard, som er restaurert med oppgraderinger, som bl.a. nytt el-anlegg, vann og avløps anlegg.

Det er naturlig slitasje og skjevheter, som er normalt i bygning fra denne alder.

Badet har ikke membran/tettesjikt og det må påregnes totalrenovering hvis våtrommet skal følge dagens krav.

Det er gjenstående arbeider, for øvrig ingen avvik av større betydning utover badet.

Det bør innhentes dokumentasjon fra kommune og håndverkere. Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet.

Kårbolig - Byggeår: 1850

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Støpt pusset grunnmur ut fra det som kan observeres utvendig og i kjeller.

Yttervegger i laftet tømmer med utvendig stående kledning. Tilbygg i reisverk.

Saltak konstruksjon med oppløft mot øst og pulttak over tilbygg. Taktekkning av eldre tegstein med undertak av rupanel og ny papp. Takrenner, nedløp og beslag av alu-sink. Takstige til pipe.

Ventilert møneloft med innvendig tilgang, etasjeskille er isolert med leire.

Restaurerte eldre trevinduer med enkelt glass og flere med innervindu i 1.etasje og loftetasje. Innmurte doble jernvinduer i kjelleretasje.

To-fløyet innadslående ytterdør til entre. Tredør til vindfang, som er under restaurering. Labank-dør i tre til bakerrom i kjeller.

Overbygget inngangsparti i trekonstruksjoner til hall, fundamentert på stein.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av malt og umalt tregulv, der enkelte gulv er skiftet i forbindelse med utbedring av bjelkelag. Vegger har malt trepanel og håndtrykt tapet i stuer. Himling har malt trepanel.

Etasjeskille av trebjelkelag, der deler av bjelkelag er skiftet i forbindelse med utbedring.

Teglsteinspipe tilkoblet eldre kjøkkenovn og eldre restaurerte etasjeovner i stuer, samt bakerovn i kjeller. Sotluke i kjeller.

Kjeller med innvendig og utvendig tilgang og bestående av bl.a. bad,

boder og et baker-rom.

Kjelleren har murte malte yttervegger, innervegger har malt trepanel og mur, himling har malt trepanel eller stubbloft og det er støpt plate på grunn.

Oppvarming med frittstående elektriske ovner.

Eldre labank dører og innmurte vinduer.

Det er sluk i bakerrom.

Eldre malte tretrapper.

Restaurerte og opprinnelige eldre tredører.

Tilbygget vindfang i tidsriktig stil under oppføring.

I kjeller er det et opprinnelig bakerrom med åpen grue og inntakt bakerovn.

Inspeksjonsluke i gang til ovn/pipe.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i kjeller har malt betonggulv med sluk, vegger har malt mur og trepanel, himling har malt trepanel.

Utstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, toalett og dusjkabinett.

Oppvarming med frittstående elektrisk ovn.

Åpent avløpsrør fra kabinett og servant til sluk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Nyere kjøkkeninnredning består av benkeskap med et-speils fronter, benkeplate av tre med nedfelt platetopp og vaskekum med to-hånds blandebatteri og stekeovn.

Forøvrig er det et eldre skap og hyller.

Kjøkkenventilator med kullfilter, iht. eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber.

Stoppekran er plassert kjeller.

Synlige avløpsrør av plast.

Det er observert enkelte veggventiler.

Varmtvannsbereider er plassert i bakerrom kjeller med sluk.

El-anlegg med åpent ledningsnett.

El-skap med automatsikringer er plassert i 2.etasje.

Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er drenert rundt bygning i 2017, iht. eier.

Vann og avløpsledninger av plast.

Tett tank for avløp, iht. eier.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

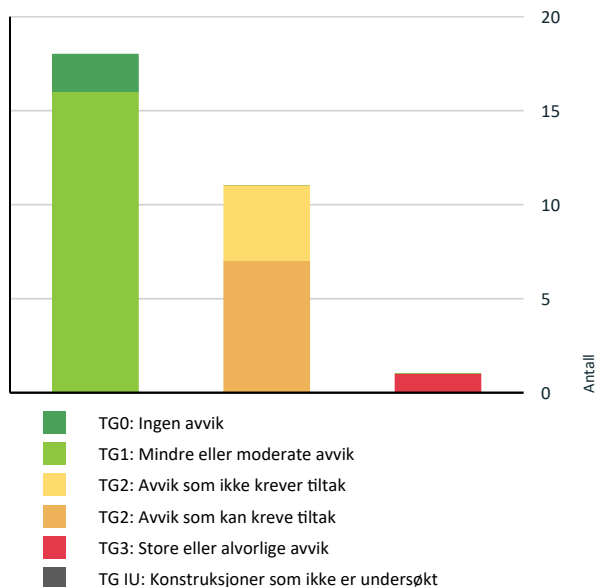
[Gå til side](#)

Kårbolig

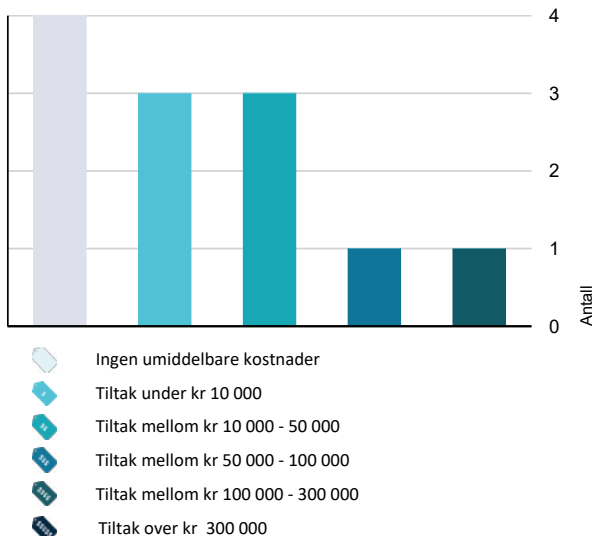
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport for kårbolig uten teknisk verdi og markedsverdi i forbindelse med landbrukstakst på eiendommen.

Mandatet er endret etter våningshuset brant ned og rapporten er gjenbrukt etter at opplysninger om våningshuset er fjernet. Alle vurderinger og opplysninger er gitt på befaringstidspunktet før brannen og det kan ha tilkommet opplysninger som ikke er mottatt.

Tomteforhold, driftsbygninger og utvendige forhold er ikke vurdert.

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

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

På befaringsdagen var det oppholdsvær. Eier var tilstede på befaringen og ga opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Kårbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - kjeller

[Gå til side](#)

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

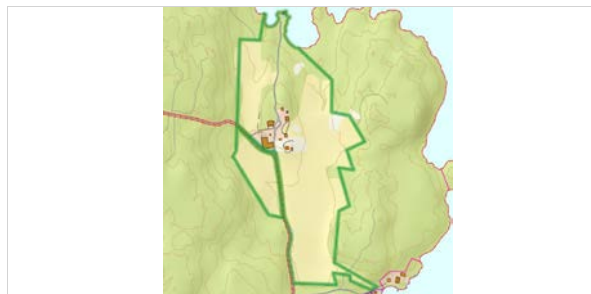
[Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

KÅRBOLIG



Byggeår

1850

Kommentar

Kilde: Eier. Byggeår er usikkert.

Anvendelse

Gjestehus.

Standard

Kårbolig med 1-1/2 etasje og kjeller.

1.etasje med overbygget inngangsparti består av entre med trapp, stue, spisestue, kjøkken og tilbygget vindfang med kjøkkeninngang. Loftetasje består av trapperom, tre soverom, gang, bod og to kott. Kjelleretasje med innvendig og utvendig tilgang, består av trapperom, bad, gang, bod og et baker-rom med vedfyrt bakerovn og utgang.

Oppvarming består av restaurerte vedovner og panelovner e.l.

Bygningen har gjennomført eldre standard, som er restaurert med oppgraderinger, som bl.a. nytt el-anlegg.

Vedlikehold

Bygningen har et normalt vedlikehold, der det er noe gjenstående arbeider.

Tilbygg / modernisering

2017	Utført av firma	Lagt inn nytt VA røropplegg. Ny drenering 2017/18.
2018	Utført av firma	Nytt el-anlegg inkludert sikringsskap i stort sett hele huset.
2018	Utført som egeninnsats	Tilbygg vindfang.
2019	Utført av firma	Skiftet takteking med takrenner, nedløp og beslag.
Bygningen er delvis restaurert i årene 2017-2024, av eiere som er faglærte bygningsantikvarer og innleide firmaer. Noe gjenstående arbeider. Opplysninger fra eier.		

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av eldre tegstein med undertak av rupanel og ny papp. Tekkingen ble utført i ca. 2019.

Tekkingen er kun besiktiget fra bakkenivå og møneloft, da det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig med besiktigelse fra taket. Taktekking er lettere snødekt.

Vurdering er etter det som kan observeres og opplysninger fra eier.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av alu-sink.

Takstige til pipe.

Besiktiget fra bakkenivå.

Det er ikke montert snøfangere, da det vil bryte med byggeskikken på bygningen.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

Yttervegger i laftet tømmer med utvendig stående kledning.

Tilbygg i reisverk.

Bygningen er delvis ferdigmalt, der østvegg er gjenstående og noe ferdigstilling av tilbygg utvendig.



Østvegg er ikke ferdigmalt.



Noe gjenstående arbeid på tilbygg.

Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak konstruksjon med oppløft mot øst og pulttak over tilbygg.
Ventilert møneloft med innvendig tilgang, etasjeskille er isolert med leire.
Deler av undertak og takkonstruksjoner skiftet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Leire som isolasjon har begrenset isolasjonsevne i forhold til mineralull o.l.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Møneloft bør isoleres med mineralull e.l. for å unngå varmetap og muligheter for kondens på møneloft, som kan føre til skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Deler av takkonstruksjon er utbedret.



Etasjeskille isolert med leire.

TG 1 Vinduer

Restaurerte eldre trevinduer med enkelt glass og flere med innervindu i 1. etasje og loftetasje.

Det er pågående restaurering/maling av flere vinduer.



Pågående restaurering/maling av vindu.

TG 2 Vinduer - kjeller

Innmurte doble jernvinduer i kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Enkelte vinduer har manglende eller sprekke glass.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende eller sprekke glass bør utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Doble jernvinduer.



Vindu med manglende og sprekke glass.

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

To-fløyet innadslående ytterdør til entre.
Tredør til vindfang, som er under restaurering.
Labank-dør i tre til bakerrom i kjeller.
Eldre dører.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Dør til vindfang har innvendig slitasje, dør til kjeller har utvendig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Restaurering av ytterdører bør ferdigstilles.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Dør til vindfang.



Dør til kjeller.

Tilgang 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget inngangsparti i trekonstruksjoner til hall, fundamentert på stein.



Overbygget inngangsparti.

INNENDIG

Tilgang 1 Overflater

Innvendige overflater består av malt og umalt tregulv, der enkelte gulv er skiftet i forbindelse med utbedring av bjelkelag. Vegger har malt trepanel og håndtrykt tapet i stuer. Himling har malt trepanel.

Overflater har stedvis naturlig slitasje og er restaurert i tidsriktig stil med noen gjenstående arbeider.
Vurdert som mindre avvik.

Overflater i kjelleretasje er vurdert under "Rom under terreng" og vindfang under eget punkt.



Stue med nytt tregulv og håndtrykt tapet.



Gjenstående arbeider i loftetasje.

Tilgang 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskille av trebjelkelag, der deler av bjelkelag er skiftet i forbindelse med utbedring.
Det er til dels store skjevheter i bygningen, noe som er normalt med bygninger fra denne alder.

TC 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

På generelt grunnlag informeres følgende:

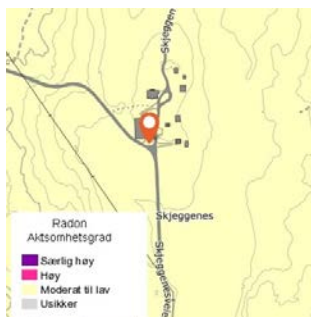
I egen bolig før TEK10 tredje i kraft er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

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

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

Mer informasjon: www.nrpa.no/radon

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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

TC 1 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe tilkoblet eldre kjøkkenovn og eldre restaurerte etasjeovner i stuer, samt bakerovn i kjeller.
Sotluke i kjeller.

Iht. eier er pipe murt ny over tak.

Iht. NRBR er siste tilsyn utført 20.12.2024.

Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget.

Vurdering er på bakgrunn av tilsynsrapporten.



Etasjeovn i stue.



Eldre pipe på møneloft, som er utbedret over tak.

TC 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller med innvendig og utvendig tilgang og bestående av bl.a. bad, boder og et baker-rom.

Kjelleren har murte malte yttervegger, innervegger har malt trepanel og mur, himling har malt trepanel eller stubbloft og det er støpt plate på grunn.

Oppvarming med frittstående elektriske ovner.

Eldre labank dører og innmurte vinduer.

Det er sluk i bakerrom.

Det er ikke foretatt hulltaking, da rommene har murkonstruksjoner, det er i stede vurdert med fuktsøk og observasjoner, det er ikke registrert unormale forhold foruten noe saltutslag på vegger, iom det er nylig drenert rundt bygning er det vurdert at dette er fra før dreneringen ble lagt.

Det er foretatt kun stikkprøver og det kan være områder som ikke er inspisert, det anbefales en nøyere gjennomgang da dette er en risikokonstruksjon for bl.a. fukt.

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

Vurdering av avvik:

- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømming.

Det er ikke observert ventilering utover luker i vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å bedre ventilering av kjeller for å unngå eventuelle fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Saltutslag på enkelte vegger.

TG 2 Innvendige trapper

Eldre malte tretrapper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

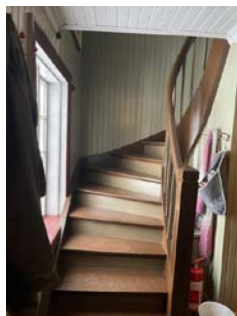
Trapper har ikke dagens krav til sikkerhet, med bl.a. lavere rekkverkshøyde enn 0,90 m og åpninger i rekkverk mindre enn 0,10 cm, som er dagens krav.

Konsekvens/tiltak

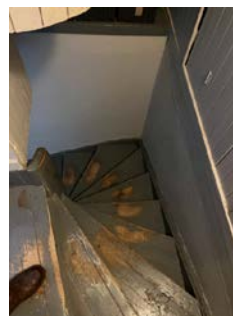
- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak, da trapper er eldre og bevaringsverdige. Skal dagens krav til sikkerhet oppnås må trapper bygges om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp til loftetasje.



Trapp til kjeller.

TG 1 Innvendige dører

Restaurerte og opprinnelige eldre tredører.
Naturlig slitasje med god funksjonsevne.



Restaurert innerdør.



Innerdør med naturlig slitasje.

TG 2 Andre innvendige forhold

Tilbygget vindfang i tidsriktig stil under oppføring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilbygget er ikke ferdigstilt innvendig med isolering og overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilbygg må ferdigstilles.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

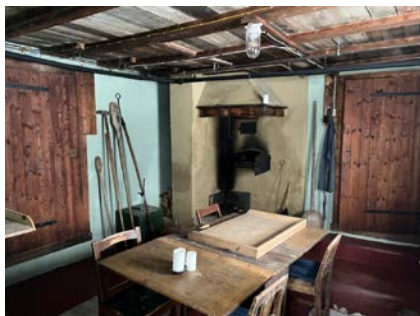
Tilstandsrapport



Tilbygg er ikke ferdigstilt innvendig.

TG 1 Andre innvendige forhold - Bakerrom

I kjeller er det et opprinnelig bakkerom med åpen grue og inntakt bakerovn.
Inspeksjonsluke i gang til ovn/pipe.
Ovn fungerer som den skal, iht. eier.



Bakerrom med grue.



Bakerovn.

VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Bad i kjeller har malt betonggulv med sluk, vegger har malt mur og trepanel, himling har malt trepanel.
Utstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, toalett og dusjkabinett.
Oppvarming med frittstående elektrisk ovn.
Åpent avløpsrør fra kabinett og servant til sluk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet har ikke membran eller tettesjikt på gulv og våtsoner på vegger.
Det er ikke avtrekk.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Iht. dagens krav må våtrommet ha membran/tettesjikt med riktig fall til sluk og mekanisk avtrekk.

Det må opprettholdes dusjing i kabinett til våtrommet blir renovert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad i kjeller.



Sluk med avløpsrør.

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner/rom, som er av mur.
Våtrommet er i stede fuktkontrollert/vurdert med fuktsøk, observasjoner, materialvalg og alder.
Det er ikke observert eller vurdert unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Nyere kjøkkeninnredning består av benkeskap med et-speils fronter, benkeplate av tre med nedfelt platetopp og vaskekum med to-hånds blandebatteri og stekeovn.
Forøvrig er det et eldre skap og hyller.
Benkeplate har noe slitasje, vurdert til mindre avvik.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



Kjøkken med nyere innredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter, iht. eier.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



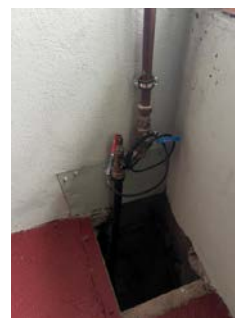
Ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber.
Stoppekran er plassert kjeller.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



Stoppekran i bakkerom kjeller.

! TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det er ikke observert avløpslufting.

Iht. dagens krav skal avløpsinstallasjoner ha minst én lufterledning som er ført til det fri uten vannlås, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av en annen løsning.

Det er ikke observert stakeluke for avløpsrør.

Iht. dagens krav skal installasjoner ha nødvendige rens punkter for rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør undersøkes nærmere om det eksisterer avløpslufting. Luftledningen for avløpssystemet bør føres til det fri over øverste installasjon der dette er mulig. Har du ikke lufting vil du kunne oppleve at dette vakuumet gjør at vannlåser i sluk eller servant suges tomme når du trekker ned i toalettet, det kan også forårsake oppsamling av farlige gasser i avløpsrørene.

Installasjoner skal ha nødvendige rensepunkter (stakeluker e.l.) for rengjøring. Avløpsrør skal være selvrensende. Det bør gjøres nærmere undersøkelser om det finnes løsning for dette.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Ventilasjon

Det er observert enkelte veggventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er plassert i bakerrom kjeller med sluk. Det er ukjent alder og volum.

Vurdering av avvik:

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

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

Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereider større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W).

Det er vurdert at berederen er over 20 år, som er normal brukstid på beredere.

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmtvannsbereider.

! TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med åpent ledningsnett.

El-skap med automatsikringer er plassert i 2.etasje.

Eier opplyser at tilnærmet hele det elektriske anlegget ble lagt nytt i 2018, utført av Hemnes El-installasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018 Mrk. tilnærmet hele anlegget.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Iht. eier foreligger el-dokumentasjon, ikke fremvist.

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

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntiløp 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Nei

Generell kommentar

På grunnlag av opplysninger fra eier og alder er det ikke behov for utvidet el-kontroll.

Det forutsettes at dokumentasjon er tilgjengelig og fremskaffes. Det bemerkes at underteegnede takstmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig, det kan derfor være feil med anlegget som ikke er oppdaget.



EI-skap.

Tilstandsrapport

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

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

Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen.

Det skal være minst en detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove-utenfor soverom og sove-utenfor teknisk rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Det skal være slukkeutstyr som kan brukes i alle rom, som f.eks. pulverapparat på minst 6 kg, skum- eller vannapparat på minst 9 liter eller på minst 6 liter med eff.klasse på minst 21A. Eventuelt annet med tilsvarende slukkekapasitet. Utstyr skal ikke være over 10 år.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarsler?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ingen tegn i kjeller som tilsier at dreneringen ikke fungerer til sin hensikt.

Det er drenert rundt bygning i 2017, iht. eier.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt pusset grunnmur ut fra det som kan observeres utvendig og i kjeller.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger av plast.
Inntaksledning for vann har varmekabel mot frost, iht. eier.
Tett tank for avløp, iht. eier.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

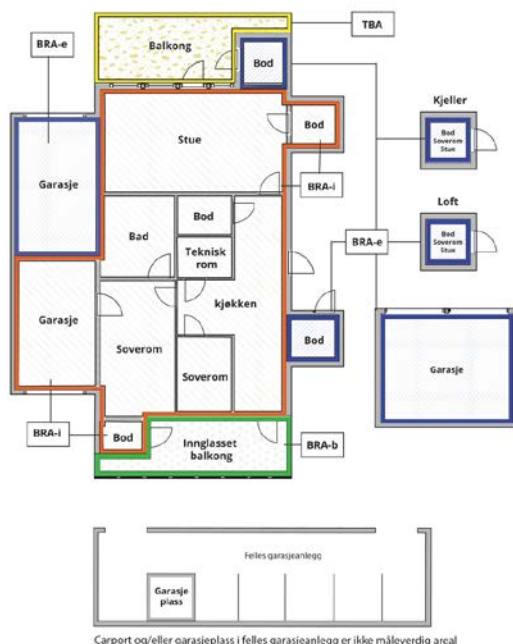
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kårbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	76			76	4		76
Loftetasje	54			54		18	72
Kjeller	61			61			61
SUM	191				4	18	209
SUM BRA	191						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, Kjøkken, Spisestue, Stue, Vindfang		
Loftetasje	Trapperom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Bod, Kott, Kott 2		
Kjeller	Trapperom, Bad, Gang, Baker-rom, Bod, Bod 2		

Kommentar

I loftetasje er kott og deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA.

Veranda er definert som Åpent areal (TBA) .

Det bemerkes at vegg mellom tiliggende rom er inkludert i arealet.

Bakerovn er inkludert i arealet.

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,29 m til ca. 2,44 m.

Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,10 m under skråtak til ca. 2,26 m.

Målt takhøyder kjeller etasje: Varierende fra ca. 1,97 m til ca. 2,29 m.

Arealmåling kan ha mindre avvik, da det er varierende tykkelse på yttervegger.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger.

Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kårbolig	158	33

Kommentar

Kårbolig

S-rom er boder.

Fordeling mellom P-rom og S-rom er opplyst i en overgangsperiode iht. avhendingslova.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Lars Mathias Munthe-Kaas	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	149	18		0	168624.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Skjeggenesveien 503							
Hjemmelshaver							
Munthe-Kaas, Lars Mathias 1/2							
Brand Munthe-Kaas, Victoria 1/2							
Kommentar							
Ukjent om oppgitt areal er riktig.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landbrukseieendommen Skjeggenes er beliggende på vestsiden av innsjøen Setten på Setskog i Aurskog-Høland kommune.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Tilknytning vann

Privat vann.

Tilknytning avløp

Privat avløp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.01.2025	Utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	4	Nei
Oppdragsbekreftelse	08.01.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	07.01.2025	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	5	Nei
Feie- og brannvesen	27.12.2024	Tilsyn NRBR.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	21.01.2025	Ga opplysninger og fremviste bygninger.	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CF1609>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Eendommens verdi

7.400.000 kr

Skjeggenes

Skjeggenesveien 501
1954 Setskog

Gnr 149, bnr 18 i Aurskog Høland kommune, Akershus Fylke



www.norsklandbrukstakst.no

Medlem av:



**NORSK
LANDBRUKSTAKST**

SERTIFISERT TAKSTMANN

Ole Jørgen Kolstad

Adresse Granittveien 10, 1970 Hemnes

Telefon 913 34 369

Epost o-kolsta@online.no

Oppdrag nr. 63

ANSVARLIG FORETAK

Ole Jørgen Kolstad

Telefon

Org.nr 971 264 772

Nettside

Dato 03.03.2025

Forutsetninger

Rekvirent	Lars Munthe-Kaas
Sertifisert medlem av NLT	Ole Jørgen Kolstad
Eiendommens navn	Skjeggenes
Gnr/bnr	Gnr 149, bnr 18 i Aurskog Høland kommune, Akershus Fylke

Generelle forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har bindinger til partene eller eiendommen.

Oppdraget er utført etter NLT sine retningslinjer og gjeldende konsesjonslov. Dette skjematet tilhører Norsk Landbrukstakst, og benyttes kun av sertifiserte medlemmer med gyldig lisens.

Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetning av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Retningslinjene åpner for skjønn avhengig av eiendommens egenart.



**NORSK
LANDBRUKSTAKST**

Gjennomgang av rapporten før bruk

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning, og bygger i stor grad på rekvirentens opplysninger og fremlagt dokumentasjon. Takstmannen er ikke ansvarlig for mangelfulle opplysninger om feil og mangler som man ikke kunne ha oppdaget under befaringen av eiendommen. Rekvirent skal lese gjennom hele dokumentet før bruk/videreformidling, og innen rimelig tid gi skriftlig tilbakemelding til takstmannen dersom det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

Verdsetting

En anser avkastningsverdi (bruksverdi) som det naturlige utgangspunkt for fastsetting av eiendommens verdi etter konsesjonsloven. En legger likevel til grunn at formålet i konsesjonsloven § 1 om å tilgodese "en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling" gir rom for å nytte også andre verdsettelsesprinsipper enn den tradisjonelle avkastningsverdien, f.eks. kostnadsverdi. Ved praktisk verdsetting, vil de forskjellige verdsettelsesprinsipper ha sin begrensning. Det vil derfor ofte være hensiktsmessig å dele verdsettingen av en landbrukseiendom opp i de enkelte deler eiendommen består av (jord, skog, bygninger m.m.), og deretter nytte den verdsettelsesmåten som passer best på de enkelte verdielementer. Heftelser i grunnboken er ikke vurdert med mindre det er beskrevet i takstrapporten.

For rettigheter og andre ressurser som hører til eiendommen nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi - alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfeller må en falle tilbake på en ren skjønnsmessig verdivurdering.

Verdien det er kommet fram til bygger på egne vurderinger under befaring, opplysninger gitt under denne og fremlagt dokumentasjon. Takstrapporten er i stor grad bygd på opplysninger fremlagt av oppdragsgiver/dens representant. Takstmannen er ikke ansvarlig for eventuelle feil i fremlagte opplysninger. "Håndbok for driftsplanlegging" og "Driftsgranskninger for jord-og skogbruk" er benyttet som støtte for beregningene.

Takstrapporten gir en samlet vurdering, med en enkel beskrivelse og en verdsetting av landbrukseiendommen. Verdien er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnes å ha ved et fritt salg, etter vurdering av avkastning og normale priser i området, under hensyn til de gjeldende bestemmelser i Konsesjonsloven § 9. Landbruksdepartementet gir i rundskrivene M-3/2002, M-1/2021 med veiledende retningslinjer for verdsetting av konsesjonspliktige eiendommer. Nedre grense for kapitaliseringsrentefot ved beregning av avkastningsverdi for jord og skog skal være 4 %.

Bygningenes tekniske tilstand

Bygningsbeskrivelsen er kun en generell beskrivelse. Det er ikke foretatt kontroll av el-anlegg, røranlegg, konstruksjon og annen teknisk installasjon under befaringen, med mindre annet er oppgitt. Det er ikke foretatt vurdering av risiko knyttet til flom, skred, klimarisiko, begrensninger for fremtidig nybygging/ ombygging/ tilbygging eller lignende med mindre annet er oppgitt. Eventuelle feil og skader krever fagkyndig inspeksjon. Ønskes nærmere kontroll av enkeltelementer eller tilstand, må det foretas kontroll av fagkyndige med tilhørende tilstandsrapport.

Arealmålinger

Verdsetting av landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av Landbruksdepartementet. Dette innebærer at eventuell boligbebyggelse på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger på landbrukseiendommer brukes i hovedsak bruttoareal (BTA), bruksareal (BRA) eller andre arealbenevnelser benyttes der det er hensiktsmessig. Det må benyttes større grad av skjønn ved arealmåling og verdsetting av landbrukseiendommer med stor og varierende bygningsmasse. Arealmåling av bygninger på landbrukseiendommer kan derfor avvike fra krav om arealsvikt i avhendingsloven (avvik større enn 2 % og minst 1 m²), grunnet størrelse, skjevheter o.l. Noe avvik i areal vil normalt ikke ha vesentlig betydning for verdien.



NLT

Befaring og eiendomsopplysninger

Rekvirent	Lars Munthe-Kaas Skjeggenesveien 501, 1954 Setskog lars@historiskehus.no	Tlf 930 32 802	Landbrukstaksten er utført av takstmann med gyldig medlemskap og lisens i Norsk Landbrukstakst.
Oppdragets formål	Fastsette eiendommens markedsverdi ved salg		Klikk her for mer informasjon
Rapport er utarbeidet av	Ole Jørgen Kolstad o-kolsta@online.no	Tlf 913 34 369	 NORSK LANDBRUKSTAKST
Dato for befaring			
Til stede ved befaringen	Ole Jørgen Kolstad Lars Munthe-Kaas Victoria Munthe-Kaas	Takstmann Eier Eier	24.1.2025 24.1.2025 24.1.2025

Eiendommen;

Skjeggenes

Matrikelopplysninger:

Kommunenr.	Gårdsnr.	Bruksnr.	Evt festenr.	Adresse:
3226	149	18		Skjeggenesveien 189, 1954 Setskog

Arealer hentet fra Nibio.no

Eiendommens arealer og hjemmelshaver(e)

Eiendommens arealer fra NIBIO Gårdskart AR5

Fulldyrket jord	113,9	Daa
Overflatedyrket jord	0,0	Daa
Innmarksbeite	0,0	Daa
Skog av svært høy bonitet	0,0	Daa
Skog av høy bonitet	21,4	Daa
Skog av middels bonitet	4,3	Daa
Skog av lav bonitet	2,6	Daa
Uproduktiv skog	10,4	Daa
Myr	0,0	Daa
Åpen Jordeckt fastmark	5,5	Daa
Åpen grunnlendt fastmark	2,7	Daa
Bebyggd, samfunn, vann, bre	7,7	Daa
Annet areal	0,0	Daa
SUM AREALER	168,5	Daa

Hjemmelshaver(e)

Victoria og Lars Munthe-Kaas	1/1
------------------------------	-----

Andelsbrøk

Eventuelle kommentarer arealer og hjemmelshavere

Arealer hentet fra Nibio.no



Eiendom

Eiendommen er en jord- og skogbruksseiendom med bebyggelse. Bebyggelsen består av driftsbygning, stabbur, bolig, garasje/vedbod, hønsehus, potetkjeller, bryggerhus/slaktebod, båthus, lysthus og drivhus.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal vei, Skjeggenesveien, med avkjøring fra fv 1452, Kjørsundveien, ved "Tavla".

Vanntilknytning

Gården har privat vannforsyning fra borebrønn med eget pumpehus.

Avløpsanlegg

Privat løsning med minirensesanlegg fra 2018 for hovedbygning, og lukket tank for kårhus.

Produksjon

Produksjonen er korn. Jorda er bortleid.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et jord- og skogbruksområde på Setskog. Gårdstunet ligger ved Setten med flott utsikt over innsjøen og nærområdet. Det er 13 km til Setskog sentrum. Her er det barnehage, barneskole, post, bank og butikk. Til kommunesenteret på Bjørkelangen er det 30 km. Her er det kommuneadministrasjon, ungdomsskole, videregående skoler og et rikt utvalg av butikker.

Kommuneplan

I henhold til kommuneplan avsatt til LNFR-formål, natur, landbruk, friluftsliv og reindrift.

Konsesjonsplikt

Eiendommen er konsesjonspliktig med lovpålagt boplikt ved et konsesjonsfritt salg (innen definert familie), og kan pålegges boplikt etter konsesjonslovens § 11 ved et konsesjonspliktig (fritt) salg.

Ved et fritt salg vil det være priskontroll jf. Konsesjonslovens §§ 1 og 9 samt tilhørende rundskriv

Odel

Det hviler ikke odel på eiendommen. Gården har ikke vært i familiens eie over 20 år. Fulldyrka areal er over 35 da.

Kår, boretter og andre rettigheter og heftelser

Det er ikke tinglyst heftelser i grunnboka.

Kulturminner og verneplaner.

Det er pr idag ingen kjente verneplaner eller kulturminner på eiendommen.

Dyrket jord

Fulldyrket jord	113,9	Daa
Overflatedyrket jord	0,0	Daa
Innmarksbeite	0,0	Daa
Sum dyrket jord og beite	113,9	Daa

Hva benyttes jorda til i dag? Kornproduksjon

Leies jorda ut? Ja

Leies det inn tilleggsjord? Nei

Økologisk drift? Nei

Er det kjente utfordringer knyttet til uønskede vekster, plantesjukdommer eller lignende?

Det opplyses at det er observert små forekomster av floghavre på eiendommen, men at dette er under kontroll.



Beskrivelse av dyrket jord

Arealet oppgis til 114 da, det samme som det søkes produksjonstillegg for.

Arealet er delt i tre skifter av varierende størrelse. Det minste skiftet er på 16,3 da, mens det største er på 80,5 da.

Arealet opplyses å være tilfredsstillende grøftet. Det er oppsamlingsrenner mot skog som avskjærer tilsig av fukt.

Jordsmonnet er vekslende med sandjord og moldblandet leire. Jorda brukes til kornproduksjon.

Etter slamspredning er ph-verdi god.

Jorda er leid bort. Det foreligger ikke underskrevet avtale for utleie.

Middels avlingspotensiale for området.

Grunnrente settes til 400,-

Kapitaliseringsrentefot 4%

Fulldyrket jord	113,9	Daa
Overflatedyrket jord	0,0	Daa
Innmarksbeite	0,0	Daa

Verdier

1.140.000 kr

0 kr

0 kr



Samlet verdi av fulldyrket jord, overflatedyrket jord og beite

1.140.000 kr

Side 5 av 20

Skog, utmark, jakt og fiskerettigheter

Skog med svært høy bonitet	0,0	Daa
Skog med høy bonitet	21,4	Daa
Skog med middels bonitet	4,3	Daa
Skog med lav bonitet	2,6	Daa
Produktiv skog totalt	28,3	Daa
Utmark og annet areal	26,3	Daa



Beskrivelse av skog og utmark

Skogen på totalt 55 da. Av dette regnes 28 da produktiv skog. Skogen ligger inntil den dyrka marka, i hovedsak nord for gårdstunet.

Gårdens opprinnelige skog er fraskilt eiendommen ved et tidligere salg.

Skogen har i hovedsak høy bonitet, og befaringsvise at det er mye lauv/vedskog på arealet.

Skogen har strandlinje til Setten, med badestrand og krepsereett.

Grunnrente settes til 70,-

Kapitaliseringsrentefot 4%

Samlet verdi av skog og utmark

50.000 kr

Jakt og fiske

Det er ikke opplyst om inntekter fra jakt og fiske.



Samlet verdi av jakt og fiskerettigheter

Bolig

Byggeår

1850. Flyttet til nåværende plass 1934

Tilbygd/ombygd

Renovering/ modernisering

2017

Anvendelse i dag

Bolig



Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

2.700.000 kr

Etasje	Romoversikt	Velg...		BTA - Bruttoareal
1. etasje	Gang, kjøkken, spisestue, stue, hovedinngang m/trapp til 2.etg			80
2. etasje	Gang, 3 soverom, lagerrom, 2 kott			48
Kjeller	Bad m/ dusj og wc, baksterom, to kjellerrom			70
Kommentarer arealer:		Sum	0	0
				198

Arealer er oppmålt under befaring. Ikke kontrollert mot tegninger.

Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Oppført i tømmer i 1 1/2 etg. Huset står på støpt mur på fjell, og har full kjeller.

Kledd utvendig med lukkelistpanel. Tak med teglstein er lagt nytt i 2019.

Pipe er også restaurert i 2019.

Befaring viser tørr og hel mur. Det ble drenert rundt grunnmur i 2018.

Hele huset er renoveret etter 2017, med nyoppusset kjøkken, spisestue, stue og hovedinngang.

Alle rom er tidsriktig og smakfullt innredet med malt panel og tapet.

Eldre bygninger vil normalt ha løpende behov for vedlikehold og påkostninger, og det må påregnes kostnader som følge av dette. For grundigere beskrivelse av bygningens tilstand må det innhentes en tilstandsrapport.

Bilder



Spisestue



Kjeller med bakerovn

Driftsbygning

Byggeår

1909

Tilbygd/ombygd

Renovering/ modernisering

2021-2024

Anvendelse i dag

Verksted, lager, stall



Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

2.300.000 kr

Etasje	Romoversikt	Velg...		BTA - Bruttoareal
1. etasje	Snekkerverksted, tapetverksted, lager, isolert garasje, stall, utedo			620
2. etasje	Kjørebru/lager			225
Kjeller	Verksted			80
Kommentarer arealer:		Sum	0	0
				925

Arealer er oppmålt under befaring. Ikke kontrollert mot tegninger.

Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Tradisjonell kjørebrulåve oppført i bindingsverk. Bygget i vinkel, med integrert fjøs og stall.

Står på mur og røyser av gråstein.

Kledd utvendig med enkel panel. På taket er det stålplater fra 1967.

Opprinnelig kufjøs bygd av teglstein. Fjøsset er ominnredet til snekkerverksted, lager for snekkerverksted og tapetverksted.

Stall er modernisert og har bokser til to hester, eventuelt andre husdyr som småfe eller kjæledyr.

Snekkerverksted: 66 m2

Lager snekkerverksted: 77 m2

Tapetverksted: 52 m2

Isolert garasje: 40 m2

Det er innlagt strøm i hele bygningen, og innlagt vann i fjøs og stall.

Utedo i original utførelse.

Hønseshus

Byggeår

1986

Tilbygd/ombygd

Renovering/ modernisering

Anvendelse i dag

Hønseshus/ lager



Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

130.000 kr

Etasje	Romoversikt	Velg...		BTA - Bruttoareal
1. etasje	Forrom, hønserom			32
Kommentarer arealer:		Sum	0	0
				32

Arealer er oppmålt under befaring. Ikke kontrollert mot tegninger.

Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Flyttet fra annen plassering på Skjeggnesøya til dagen plassering i 1986.

Står på støpt grunnmur på fjell.

Oppført i stående tømmer, og kledd med glatt panel.

På taket er det stålplater.

Det er støpt golv innvendig, og luke i vegg for hører.

Innlagt strøm, men ikke vann.



Stabbur

Byggeår

1880

Tilbygd/ombygd

Renovering/ modernisering

2021-2024

Anvendelse i dag

Lager



Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

460.000 kr

Etasje	Romoversikt	Velg...		BTA - Bruttoareal
1. etasje	3 rom			48
2. etasje	1 rom			48
Kommentarer arealer:		Sum	0	0
				96

Arealer er oppmålt under befaring. Ikke kontrollert mot tegninger.

Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Tradisjonelt stabbur i 2 etg.

Oppført i tømmer, og kledd utvendig med lukkelistpanel.

Står på stabber av stein.

På taket er det stålplater.

Innlagt strøm, og strømopplegg er i original gammel utførelse.
Anlegget er godkjent ved elkontroll.

Huset er godt vedlikeholdt.



Garasje

Byggeår

1934

Tilbygd/ombygd

Renovering/modernisering

Anvendelse i dag

Lager



Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

50.000 kr

Etasje	Romoversikt	Velg...		BTA - Bruttoareal
1. etasje	Lager			18
Kommentarer arealer:		Sum	0	0
				18

Arealer er oppmålt under befaring. Ikke kontrollert mot tegninger.

Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Enkelt bygg, opprinnelig tenkt som bilgarasje.

Oppført i bindingsverk. Vegger er kledd med enkel panel.

Står på røyser.

På taket er det stålplater.

Dobbeltdør av tre i gavlvegg.

Innvendig er det tregolv.



Båthus

Byggeår

1930

Tilbygd/ombygd

Renovering/ modernisering

2017-2024

Anvendelse i dag

Båthus



Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

180.000 kr

Etasje	Romoversikt	Velg...		BTA - Bruttoareal
1. etasje	Plass for båt og utstyr			60
Kommentarer arealer:		Sum	0	0
				60

Arealer er oppmålt under befaring. Ikke kontrollert mot tegninger.

Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

Beskrivelser ut fra visuell besiktigelse og tilgjengelige opplysninger. For grundigere beskrivelser må det innhentes tilstandsrapport.

Oppført av gjenbruksmaterialer som båthus nede ved Setten.

Bygd i bindingsverk, og kledd med enkel panel.

Fundamentert på røyser og støpte pilarer.

Dobbelt dør av tre i gavlvegg.

Innvendig er det tregolv rundt båt plass..

På taket er det bølgeblekk.



Andre bygninger

Bygg K

Bryggerhus/ Saktebu

Byggeår:

2019

Tilbygd / Endret / Ombygget

Arealer

Etasje	Rom	BTA - Bruttoareal
1.	Sakterom	19
SUM		19 m ²



Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

Flyttet til nåværende plassering i 2019.
Oppført i bindingsverk, og kledd med glatt panel.
Enkle vinduer.
På taket er det sementstein.

Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

120.000 kr

Andre bygninger

Bygg L

Potetkjeller

Byggeår:

1850

Tilbygd/ombyggd/renovert

2017

Arealer

Etasje	Rom	BTA - Bruttoareal
Kjeller	Lager	15

SUM 15 m²



Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

Opprinnelig potetlager oppført i gråstein med hvelvet himling.
Det er bygd nytt tak over kjelleren, som er belagt med teglstein.
Brukes ikke til noe spesielt i dag, men er godt ivaretatt.



Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

80.000 kr

Andre bygninger

Bygg M

Lysthus

Byggeår:

2018

Tilbygd / Endret / Ombygget

Arealer

Etasje	Rom	BTA - Bruttoareal
1.	Lysthus	12
SUM		12 m ²



Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

Vakkert bygg som er med på å gi haven et autentisk preg.
Oppført i reisverk og kledd med perlestaffpanel.
Spesielle vinduer med blått glass.
Kjegleformet tak av sink.
Tregolv innvendig.

Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

90.000 kr

Andre bygninger

Bygg N

Drivhus

Byggeår:

2022

Tilbygd/ombygd/renovert

Arealer

Etasje	Rom	BTA - Bruttoareal
1.	Drivhus	25
SUM		25 m ²



Beskrivelse

Bygningsnummer hos Staten Kartverk

Drivhus av type "Victoria".
Står på mur av teglstein.
Innvendig golv av teglstein.
Innlagt strøm.

Bygningens verdi ut fra en samlet vurdering

100.000 kr



Sammendrag verdier

Verdikomponenter	Dyrket jord og beiter	1.140.000 kr
	Skog og utmarksressurser	50.000 kr
Bolighus		
	Bolig	2.700.000 kr
Driftsbygninger	Driftsbygning	2.300.000 kr
	Høsehus	130.000 kr
	Stabbur	460.000 kr
	Garasje	50.000 kr
	Båthus	180.000 kr
Andre bygninger	Bryggerhus/ Saktebu	120.000 kr
	Potetkjeller	80.000 kr
	Lysthus	90.000 kr
	Drivhus	100.000 kr
SUM Bygninger og verdikomponenter:		7.400.000 kr

Oppsummering av landbrukstaksten

Skjeggenes

Skjeggenes er en svært tradisjonell gård på Setskog, med beliggenhet ved innsjøen Setten.

Gården ligger veimessig et stykke fra sentrum, men nærheten til sjøen gjør den likevel sentral.

Gården har mange bygninger, og en meget tradisjonell og autentisk bebyggelse.

Hovedhuset er stort og herskabelig, og innredet svært tidsriktig av entusiastiske eiere.

Driftsbygningen er stor og innholdsrik, og ominnredet til hensiktsmessige rom både i tidligere gjødselkjeller, fjøs og stall.

Kårbolig er også tradisjonelt og autentisk renoveret, og kan utgjøre et aktuelt utleieobjekt.

Båthus ved sjøen er idyllisk og skjeldent for området.

Alle bygninger er godt vedlikeholdt og i god stand.

Det gjøres oppmerksom på at verdiene i "Sammendrag verdifastsetting" ikke er direkte tekniske verdier. Verdiene her er satt skjønnsmessig, og det er sett hen til både den tekniske verdien, dagens bruksegenskaper (avkastning/utleieinntekt) samt veid opp mot den totale konsesjonspliktige markedsverdien til eiendommen.

Eiendommens verdi

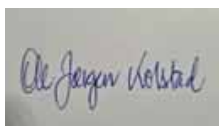
7.400.000 kr

Verdien det er kommet frem til er eiendommens markedsverdi ved omsetning i fri handel som samlet enhet under hensyn til de begrensninger som ligger i Konsesjonsloven

Signatur

Hemnes

03.03.2025



Ole Jørgen Kolstad



**NORSK
LANDBRUKSTAKST**

Takstmann i Norsk Landbrukstakst SA

Vedlegg og kilder

Følgende kilder er grunnlag for rapporten:

Dokument / kilde	Dato:	Note	Antall sider	Vedlagt
Arealoversikt	23.2.2025	Nibio gårdskart		☒
Grunnbokutskrift	23.2.2025	kartverket.no		☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐
				☐



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107250003	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Victoria Brand Munthe-Kaas	Lars Mathias Munthe-Kaas
Gateadresse	
Skjeggenesveien 501	
Poststed	Postnr
SETSKOG	1954
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika
Polise/avtalnr.	5780222

Document reference: 1107250003

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installert opplegg til vaskemaskin og koblet til vask.
Arbeid utført av	Kragtorp

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ligger på fjell så litt fuktinnslag er det. Men ikke av betydning.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Selvsagt noe skjevheter i gulv da det er et hus fra 1850
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Hart vært begrenset og moderat tilfelle av hussopp på baderommet, dette er sanert og utbedret i 2017. Har avtale med Pelias siden 2022, har ikke vært plaget med mus eller andre skadedyr siden.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt er gjennomgått
Arbeid utført av	Hemnes el-installasjon AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Taket lagt om og ny kledning i 2018/2019

Arbeid utført av

Tømrer Per Kolstad og Jan Robert Kolstad. Eier var håndlanger

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Henning Fagersabd laget tilstandsrapport som ligger vedlagt.

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1107250003

Tilleggs kommentar

Alle ildsteder er godkjente og det er ikke funnet noen feil eller mangler. Godkjent i desember 2024.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1107250003

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Victoria Brand Munthe Kaas	873bac5887b77cf0e5f186 1b08f435a19521ab36	27.06.2025 09:13:24 UTC	Signer authenticated by One time code

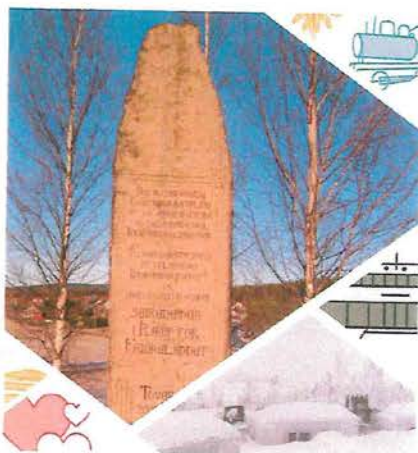
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars mathias Munthe Kaas	c4f25bb6998ca3d01748d 393e98e9baf6de66997	27.06.2025 09:15:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1107250003

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



Kommunedelplan for kulturmiljøer 2021–2031



Utsnitt av

Kommunedelplan for kulturmiljøer 2021 – 2031

De verneverdige objektene og kulturmiljøene er verdivurdert i tallskala fra 1 til 4 der 1 gir høyest verneverdi. I tillegg kommer kategoriene F og H der F indikerer at objektet er fredet gjennom Kulturminneloven, og H viser at objektet eller kulturmiljøet er regulert gjennom Plan- og bygningsloven med hensynssone eller den tidligere statusen: Spesialområde– Bevaring.

F: Fredet kulturminne, automatisk fredet fornminne eldre enn 1537 og hus eldre enn 1650, eller kulturminne som er vedtaksfredet etter kulturminneloven.

H: Hensynssone, regulert til bevaring gjennom Plan- og bygningsloven ved bruk av hensynssoner

1: Kulturminne/landskapselement som er viktig i lokal, regional og delvis nasjonal sammenheng. Kan være fredningsverdig, og bør sikres gjennom regulering.

2: Kulturminne/ landskapselement som er viktig i lokal og/eller regional sammenheng. Bevaringsverdig, bør sikres gjennom regulering.

3: Kulturminne/landskapselement som har verneverdi i et større kulturmiljø. Disse objektene bør sikres med formelt vern når det foretas områderegulering rundt objektene

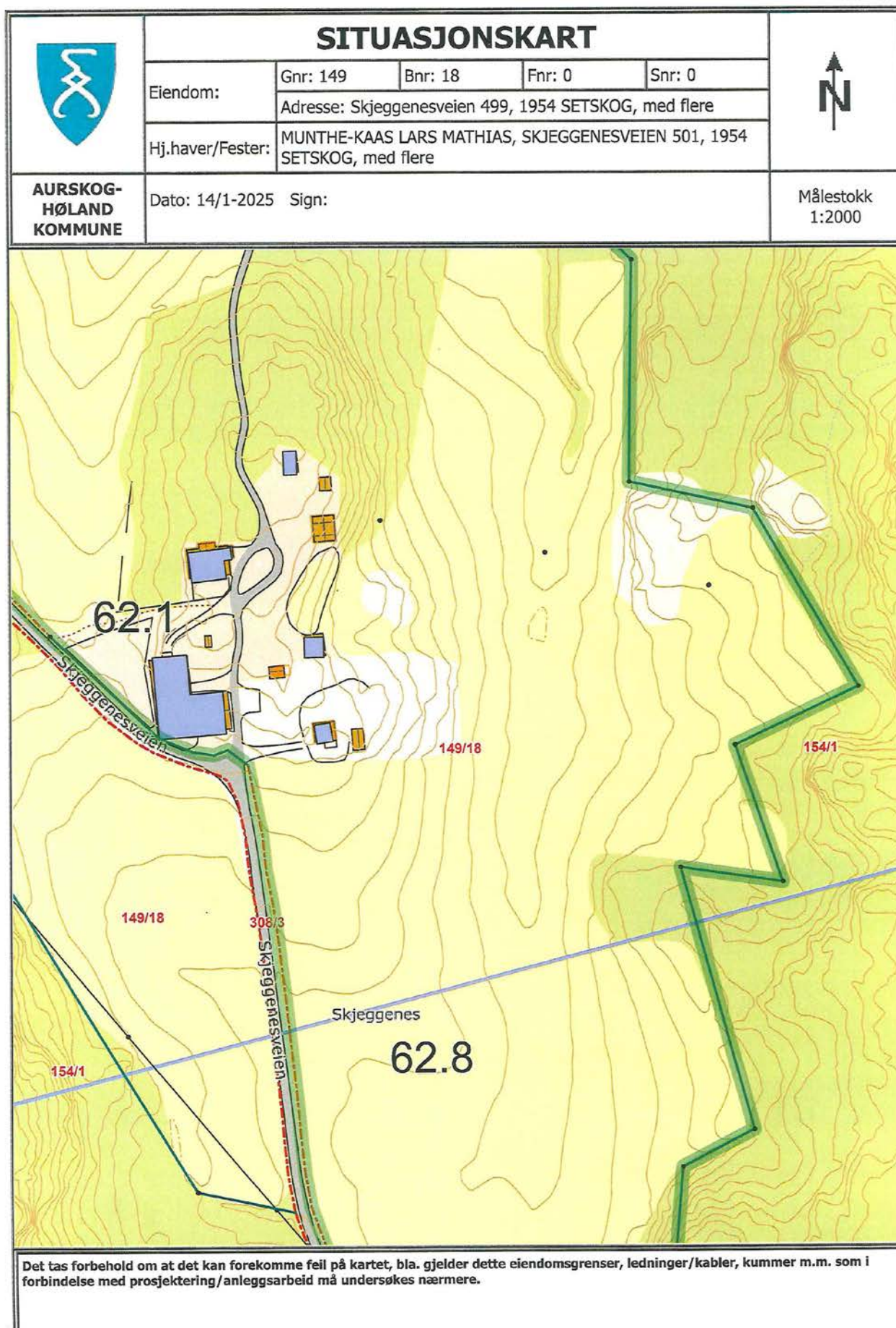
4: Kulturminne/landskapselement som er endret, men som del av et ellers verdifullt miljø, eller på annen måte har verneverdi.

Disse verneverdige objektene er av en slik karakter at de ikke prioriteres gjennom formelt vern, men eiere av disse bør oppfordres til å bevare objektene, og informeres om mulige økonomiske støtteordninger som kan delfinansiere vedlikehold/istandsetting.

[kommunedelplan-for-kulturmiljoer-2021-2031-vedtatt-juni-2022.pdf \(aurskog-holand.kommune.no\)](https://www.aurskog-holand.kommune.no/globalassets/bilder-og-dokumenter/kultur-idrett-og-fritid/dokumenter/kulturminneplan/delomrader-1-til-30.pdf)

<https://www.aurskog-holand.kommune.no/globalassets/bilder-og-dokumenter/kultur-idrett-og-fritid/dokumenter/kulturminneplan/delomrader-1-til-30.pdf>

<https://www.aurskog-holand.kommune.no/globalassets/bilder-og-dokumenter/kultur-idrett-og-fritid/dokumenter/kulturminneplan/delomrader-31-til-68.pdf>





Delområde 62, Skjeggenes, Flåtukken og Holmedal



Skjeggenes ligger godt eksponert som et fondmotiv når man kommer kjørende innover Skjeggenesveien.

Lokalisering

Området ligger som et nes midt i Setten.

Kort historikk

Det var fergested ved Gjenstadvika ved Skjeggenes for skyssbåten over til Kinnestad og de østre områdene.

Registreringer

Fornminner:

Ved Skjeggenes starter den gamle ferdselsveien over fjellet mot Løken. Ved Kjælvei, i åsen øst for Tromås finnes det groper i terrenget som kan være gamle dyregraver. Det er for øvrig ikke registrert noen fornminner i området.

Nyere tids kulturminner:

Skjeggenes 149/1: To våningshus, bu, låve og diverse mindre hus.

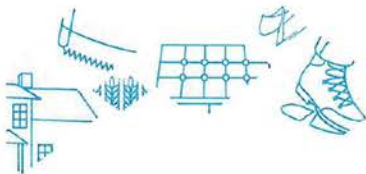
Flåtukken 150/9: Bu og to låver.

Holmberg 150/2: Våningshus og låve

Bråten 150/8: Låve

Holmedal østre 150/4: To våningshus, skjul og låve

Holmedal vestre 150/6: Gårdsbebyggelse



Tømmerlåven på Flåtukken er en av få bevarte i området, og bør bevares.

Vernestatus

Området er i gjeldende kommuneplan avsatt til LNF-område

Begrunnelse for vern

Bebyggelsen på Skjeggenes har en rekke, godt bevarte, verneverdige bygninger. Vinkellåven med teglsteinsfjøs på gården er tidstypisk og et flott fondmotiv når man kommer sydfra.

Tømmerlåven på Flåtukken er en av svært få bevarte i sitt slag. Den øvrige bebyggelsen på gården er også av høyere verneverdi. Holmedal østre har en rekke verneverdige bygninger og en flott hage rundt våningshuset.

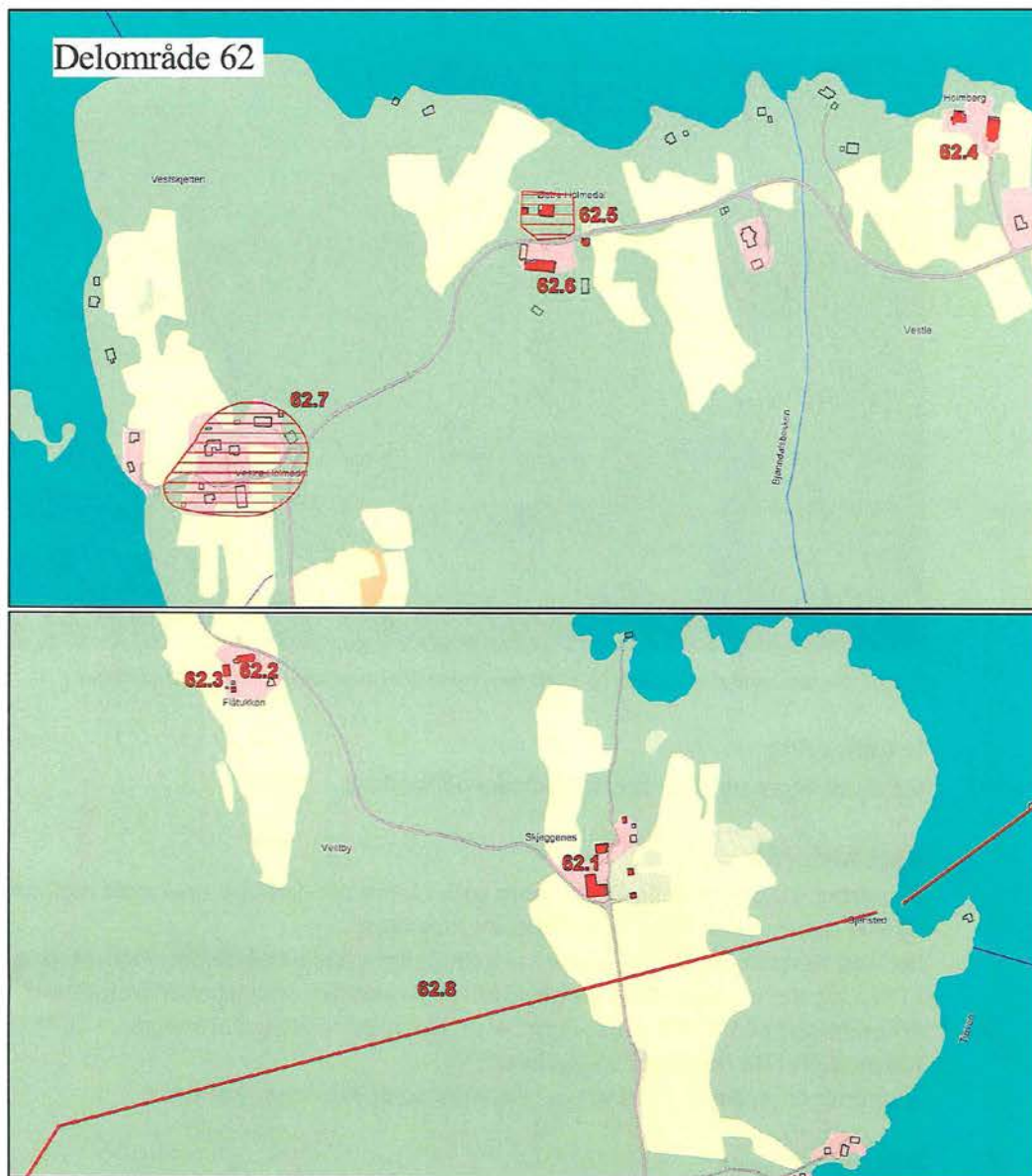


Veslebygning, låve og skjul på Østre Holmedal.

Forslag til forvaltning

Gårdsbebyggelsen på Skjeggenes, tømmerlåven på Flåtukken og våningshus med hage, sidebygning og bu på Holmedal østre bør sikres med en henynssone med formål bevaring. De åpne arealene langs veien gjennom området og mellom gårdstunene bør ikke bebygges og siktlinjer bør holdes åpne. Eventuell ny bebyggelse i forbindelse med gårdsdriften bør, så langt som mulig, plasseres innenfor de allerede etablerte tunene og tilpasses den eksisterende bygningsmassen i form og størrelse.

Den gamle ferdselsåra fra Skjeggenes mot Løken bør merkes og ryddes.

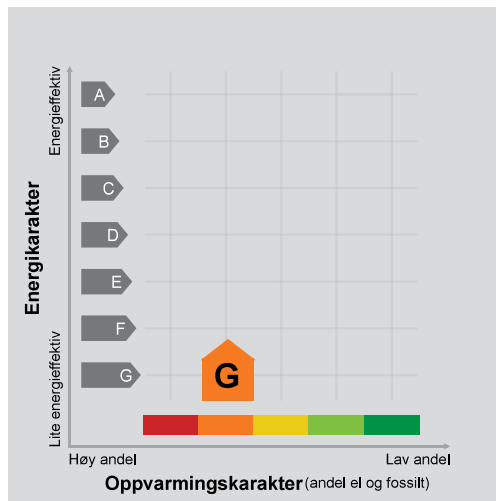


Nr.	Beskrivelse	Vernekategori
1	Skjeggnes 149/1: Våningshus, bu, låve og diverse småhus	2
2	Flåtukken 150/9: Tømmerlåve	2
3	Flåtukken 150/9: Bu, låve og diverse småhus	3
4	Holmberg 150/2: Våningshus i byggmesterfunkis og låve	4
5	Holmedal østre 150/4: Våningshus med hage, sidebygning, bu, skjul og låve.	2-3
6	Bråten, 150/8: Låve	4
7	Holmedal vestre 150/6: Gårdsbebyggelse	3 – 4
8	Skjeggnes: gammel ferdselsåre mellom Setskog og Løken	2

ENERGIATTEST



Adresse	Skjeggenesveien 503
Postnummer	1954
Sted	SETSKOG
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	149
Bruksnummer	18
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150168791
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-139871
Dato	25.06.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



Drømmer om fremtiden?

Vi har dyktige meglere med lang erfaring og unik lokalkunnskap som gjør oss godt egnet til å til å hjelpe deg enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Ta kontakt med oss for en uforpliktende boligprat!

Camilla Haugerudbråten, 930 22 875, camilla@aktiv.no

Nabolagsprofil

Skjeggenesveien 501

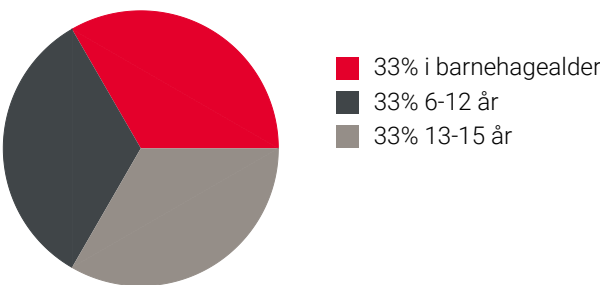
Offentlig transport

Skjeggenes Linje 478	1 min 0.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 24 min

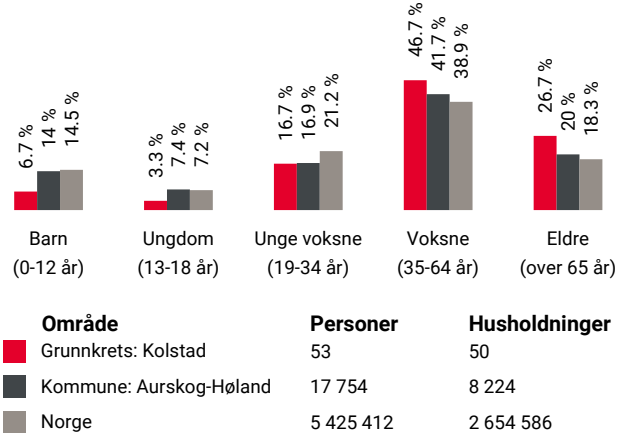
Skoler

Setskog oppvekstsenter (1-7 kl.) 58 elever, 4 klasser	18 min 13.5 km
Rømskog skole (1-7 kl.) 46 elever, 4 klasser	24 min 20.1 km
Bråte skole (1-10 kl.) 357 elever, 20 klasser	29 min 23.7 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	31 min 27 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	31 min 27.8 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

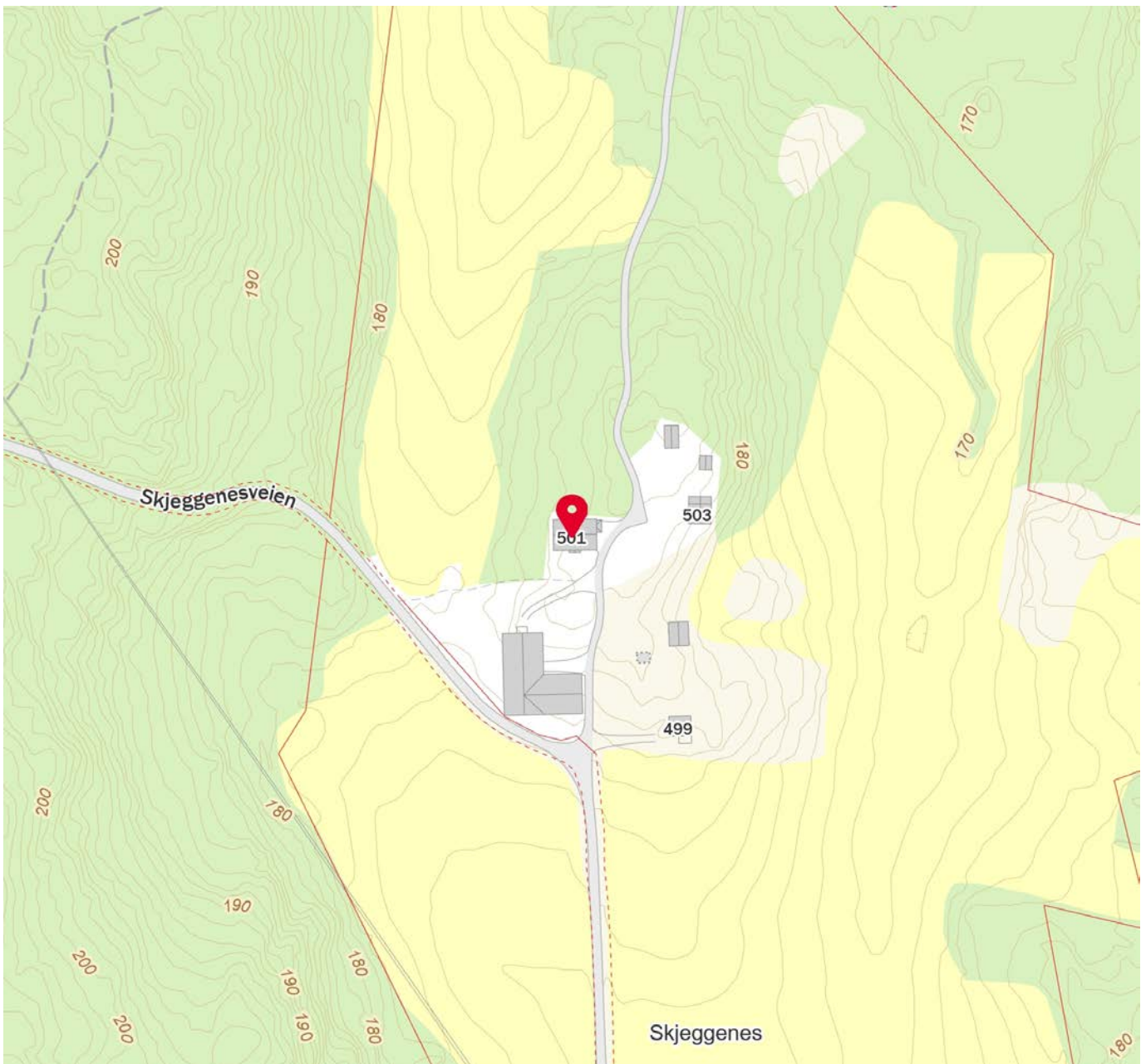
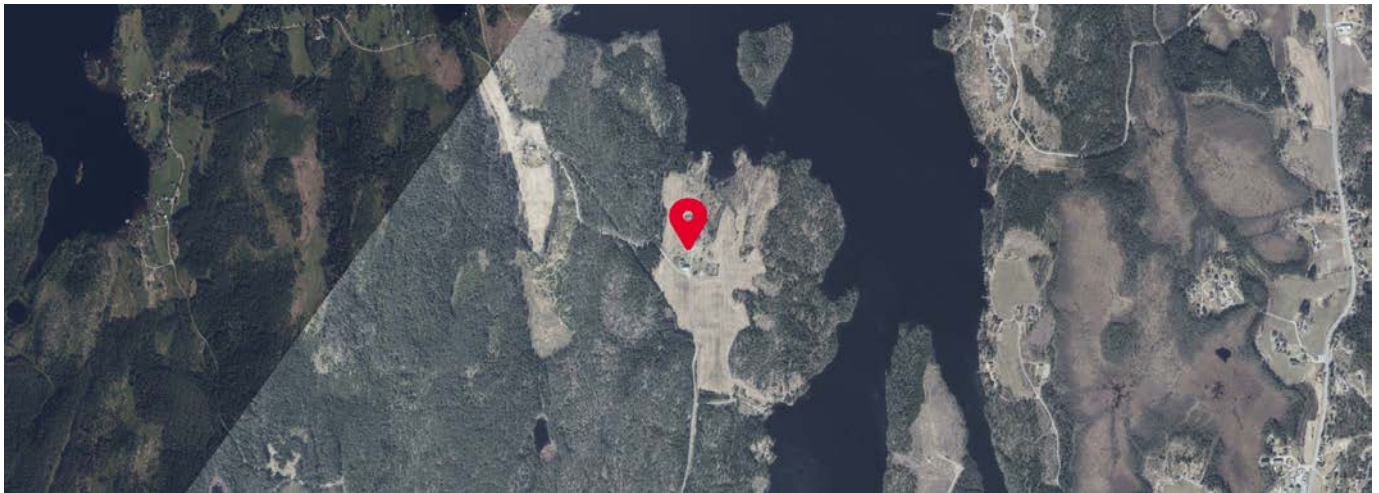
Setskog oppvekstsenter - bhg. (1-5 år) 21 barn	18 min 13.5 km
Rømskog barnehage (1-5 år) 20 barn	24 min 20.1 km
Plommehagen barnehage (1-5 år) 34 barn	25 min 20.8 km

Dagligvare

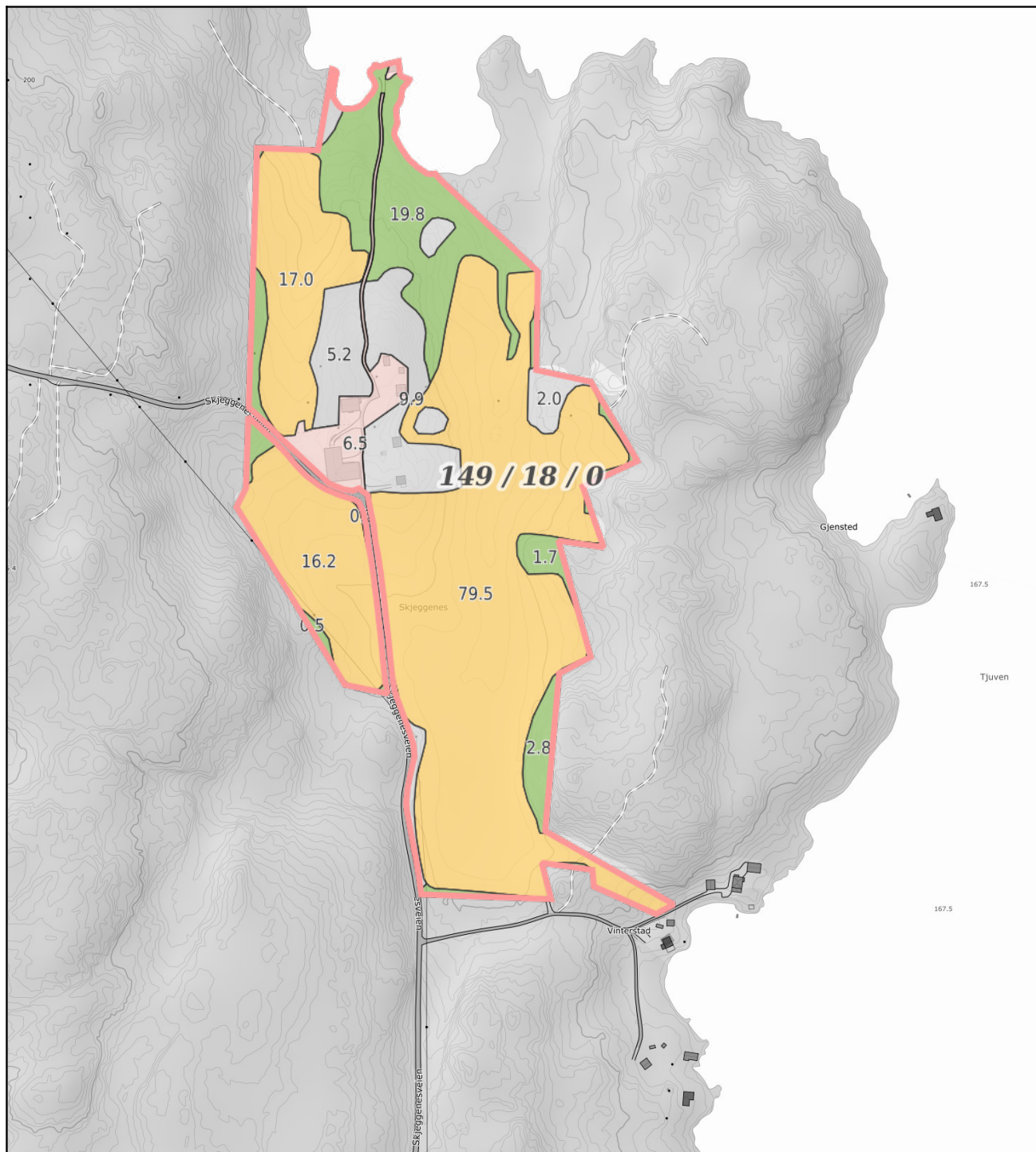
Joker Setskog PostNord, søndagsåpent	18 min 13.4 km
Joker Rømskog Post i butikk, PostNord	24 min 21 km

Sport

Setskog idrettsanlegg Ballspill, fotball	18 min 13.5 km
Rømskog skole Aktivitetshall, ballspill	23 min 20.1 km
MOVA Bjørkelangen Serviceveien	31 min
MOVA Bjørkelangen	31 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



0 50 100 150m

Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 21.10.2024 12:37

Eiendomsdata verifisert: 21.10.2024 12:37

GÅRDSKART 3226-149/18/0

Tilknyttede grunneiendommer:

149/18/0



NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

5	Fulldyrka jord
6	Overflatedyrka jord
w	Innmarksbeite
	Produktiv skog *
	Annet markslag
	Bebyggd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

112.7	
0.0	
0.0	112.7
28.8	28.8
20.5	
6.7	27.2
0.0	0.0
168.7	168.7

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for

eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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





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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Skjeggnesveien 503
1954 SETSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Camilla Haugerudbråten

Telefon: 930 22 875
E-post: camilla.haugerudbraten@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre