

aktiv.



Setskogveien 1616, 1954 SETSKOG

**Lys enebolig med romslig tomt,
terrasse og garasje.**



Eiendomsmegler MNEF

Gisle Spidsberg

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 800 000,-
Omkostn.: Kr 46 240,-
Total ink omk.: Kr 1 846 240,-
Selger: Romerike og Glåmdal Tingrett
Lillestrøm;

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 84/102 kvm
Tomtstr.: 839 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 153, bnr. 53
Oppdragsnr.: 1105240078

Din nye bolig?

Velkommen til Setskogveien 1616, en lys og koselig enebolig over to etasjer med landlig beliggenhet, kun 10 minutters kjøring fra Bjørkelangen sentrum. Eiendommen har en solrik tomt på godt over 800 kvm med god plass til parkering i både garasje og på gruset gårdsplass. Her kan godværsdager tilbringes i hage med plen eller på terrassen utenfor stuen.

Kort fortalt

- Lys enebolig over to etasjer
- Modernisert fra 2015 til 2020
- Parkering i garasje fra 2019
- Stor tomt på over 800 kvm
- Romslig terrasse ved stue
- Lys entré og trappegang
- Kjøkkenet må oppgraderes
- Kjøkken er i åpen løsning
- Lys, koselig stue med peis
- Baderom er fra rundt 2016
- Badekar og regnfallsdusj
- Enkelt vaskerom har toalett
- Tre soverom i andre etasje
- Lagringsplass i kjellerboder
- Vannskade som må utbedres



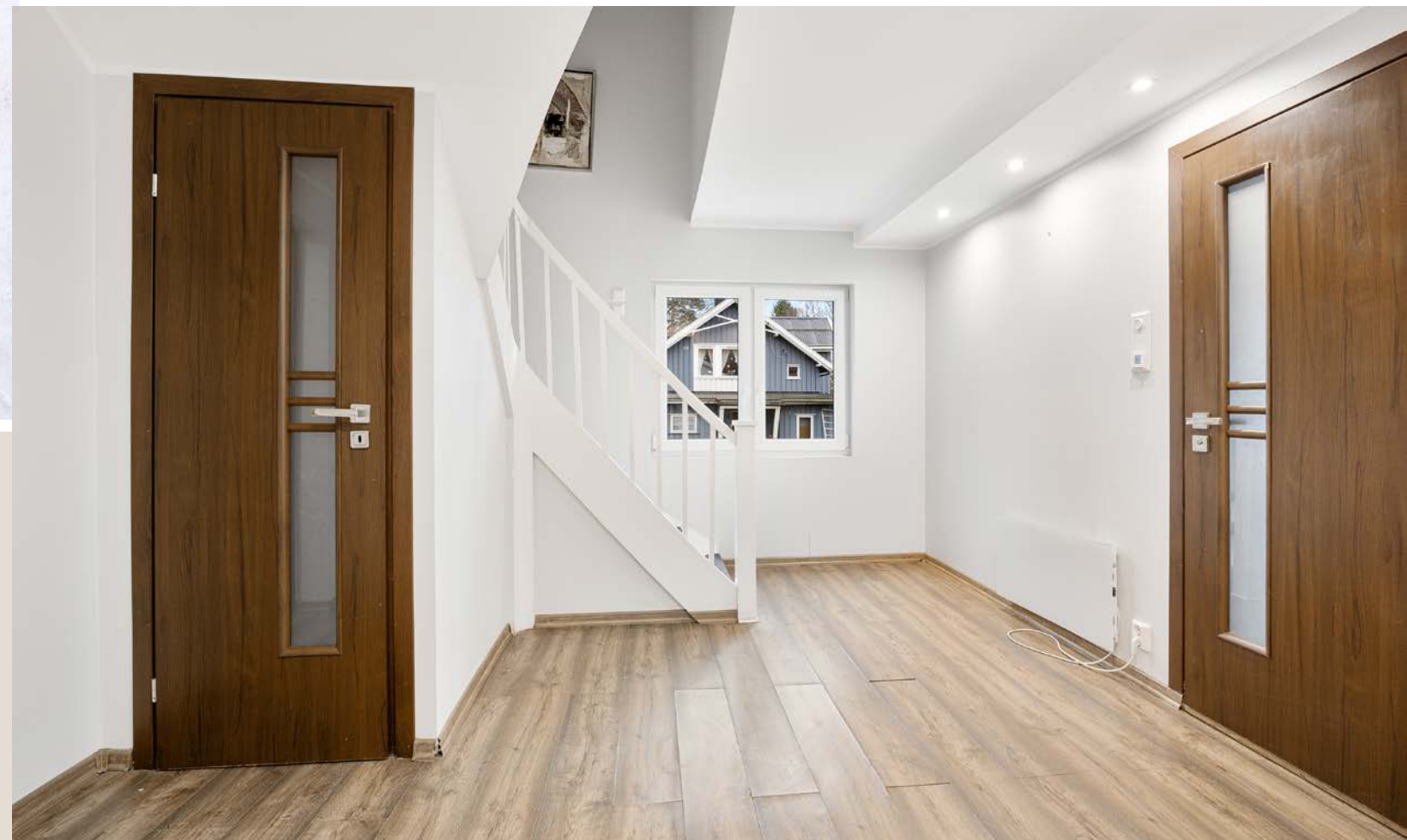
Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	26
Tilstandsrapport	39
Nabolagsprofil	75
Forbrukerinformasjon	86
Budskjema	87



Boligen har et overbygd, inntrukket inngangsparti som ligger godt skjermet for vær og vind.

Gangen/hallen er romslig og gir et representativt inntrykk av boligens stil og farger.





I første etasje ligger boligens stue, et lyst og trivelig rom med hvitmalt vegger og nyere laminatgulv.

Stuen er utstyrt med peis for ekstra hygge på mørke kvelder.



Kjøkkeninnredningen har skader og deler er også fjernet, slik at kjøkkenet har vesentlig behov for oppgradering.

Det som er igjen av innredning er overskap med glatte, hvite fronter og et benkeskap med nedfelt oppvaskum av metall.



Badet ble oppgradert rundt 2016 og gir et delikat inntrykk. Badet har veggmontert toalett, badekar, regnfallsdusj og hvit innredning.



En hvitmalt trapp med teppefelt i trinn gir adkomst opp til andre etasje. I andre etasje ligger tre pene soverom som en egen soveromsavdeling.

Soverommene har alle downlights, gode vindusflater og noe skråhimlinger. Det ene soverommet ligger innenfor annent rom og er utstyrt med garderobeskap.



I kjelleretasjen ligger et enkelt vaskerom med toalett, hvit innredning og opplegg for vaskemaskin.





Utenfor stuen ligger en romslig terrasse med moderne utebelysning montert på husveggen. Terrassen er oppført i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk og trapp ned til terreng.



Beliggenheten er landlig, men likevel med kun ca. femten minutters kjøring til Bjørkelangen.

Tomten på 839 kvm. er dels flat og dels skrånende mot vest, pent opparbeidet med hage og gruset gårds plass.



Plantegning

1. etasje

1. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra boligen.
Takstingeniør MNT Petter Larsen, larsen@takstpartner.no

takstpartner.no
Allt av taksering i Oslo og Akershus

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

Plantegning

2. etasje

Setskogveien 1616

2. etasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra bolige
Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takspartner.no



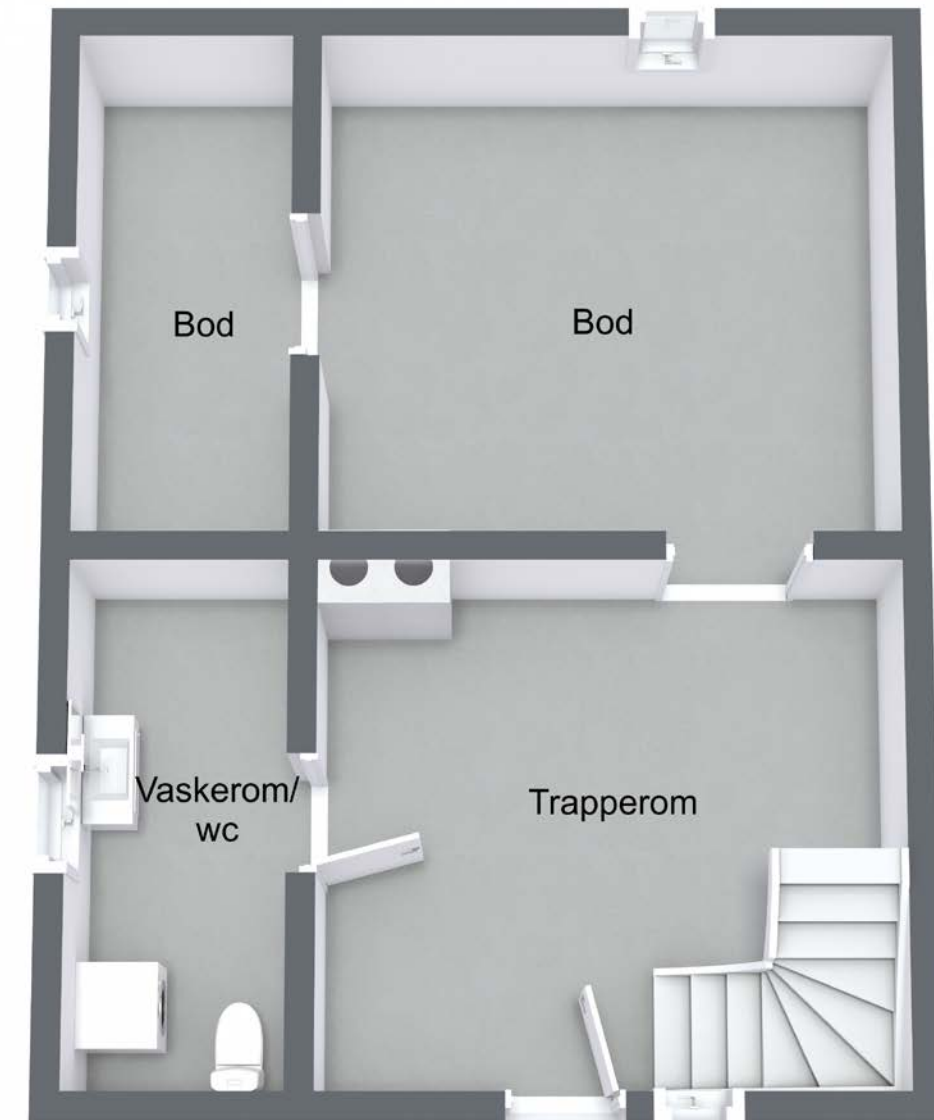
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

Kjeller

Setskogveien 1616

Kjelleretasje



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra bolige
Takstingeniør MNT Petter Larsen. larsen@takspartner.no



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 84 m²

BRA - e: 18 m²

BRA totalt: 102 m²

TBA: 18 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 48 m² Entré, gang/trapperom, bad/wc og stue/kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 36 m² Trapperom, soverom 1, soverom 2 og Soverom 3.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 m² Garasje

Ikke målbare arealer

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ja. Takhøyde i kjelleretasje varierer mellom ca. 1,85 - 1,90 meter og rom i kjelleretasje har ikke måleverdig bruksareal. Takhøyde på rom i 2. etasje varierer mellom 2,04 - 2,20 meter som er lavere enn dagens krav til normal takhøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger ikke tegninger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

839 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en landlig beliggenhet ca. 10 minutters kjøring fra Bjørkelangen sentrum, omkranset av skog og mark og med adkomst via en privat stikkvei. Tomten er på romslige 839 kvm med gode lys og solforhold. Tomten er ellers dels flat og dels skrånende mot vest, pent opparbeidet med hage og gruset gårdsplass. Hagen har plen, prydbusker og diverse beplantning.

Fra stuen i første etasje er det utgang til terrasse via en toflyet glassdør som ble produsert i 2016. Terrassen er oppført i trekonstruksjon med spaltegulv, rekkverk og en liten trapp ned til terreng. På veggen ved begge sider av terrassedøren er det montert stilig, moderne belysning.

Beliggenhet

Eneboligen ligger i idyllisk omgivelser med kort avstand til sentrum av Setskog i Aurskog-Høland kommune, med Her er det sykkelavstand til barnehage, barneskole med sfo-ordning, idrettsplass, Joker nærbutikk med bensinpumpe, apotekvarer, blomster, gass og bank. Setskog tilbyr offentlig kommunikasjon via buss og det er en holdeplass i nærheten av boligen.

Setskog er en naturperle og kan tilby trygge, gode oppvekstkår og naturskjønne omgivelser. Her er marka tett på med friarealer og skogområder. Om sommeren er det lett tilgang på turmuligheter enten til fots eller på sykkel. Om vinteren blir det kjørt opp

skiløyper med et godt utviklet løypenett - blant annet til en bemannet serveringshytte.

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

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

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

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

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

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilter ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Boligfeltet og nærområdet består i hovedsak av eneboliger og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Petter Larsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

flg. tilstandsrapport datert 23.10.2024 foretatt av Petter Larsen: Sperrekonstruksjon/saltak av tre med kaldloft/kryploft. Undertak av trebord. Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende trebordkledning. Gulv i kjelleretasje er av betongdekke. Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke med tilfarergulv i trekonstruksjon. Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag. Det er ukjent byggegrunn. Bygningen har betonggrunnmur. Se forøvrig tilstandsrapport for mer informasjon. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i denne før visning og gjør oppmerksom på anmerkninger fra takstmann med tilstandsgrad 2 og 3 (TG2 og TG3).

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

- Utvendig > Nedløp og beslag - Takrenner, nedløp og beslag av metall og av plast. Antas fra 2016. Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Konsekvens/tiltak: Stigetrinn for feier må monteres. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav. Det bør monteres snøfangere.

- Utvendig > Veggkonstruksjon - Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende trebordkledning. Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Sperrekonstruksjon/saltak av tre med kaldloft/kryploft. Undertak av trebord. Loftet har adkomst via loftsluke. Loftet ble begrenset besiktiget fra loftsluken. Vurdering av avvik: Loftsluken er enkel og uisolert og vil ha varmetap. Det er begrenset med isolasjon på loftet generelt. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tett og isolert loftsluke. Loftet bør etterisoleres.

- Utvendig > Vinduer - Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Vinduene har produksjonsår 2016. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er ufagmessige vannbrett/ beslagsløsninger. Det mangler beslag på vannbrett. Det er stedvis gliper/utett mellom vinduer og vegg/vannbrett slik at vann vil trenge inn i

veggkonstruksjonen. Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Gliper/utettheter må utbedres.

- Utvendig > Dører - Entredør i hvit formpresset utførelse. Terrassedør av PVC med 2-lags glass prod. 2016. Malt tredør til kjelleretasje. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er ufagmessige beslagsløsninger. Det mangler beslag/vannbrett. Det mangler terskelbeslag. Det er glipe/utett ved dørterskel. Entredør til kjeller subber i terskel og er vanskelig å åpne/lukke. Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

- Utvendig > Terrasse - Terrasse i trekonstruksjon på punktfundamentering. Spaltegulv av tre og rekkverk i trekonstruksjon. Vurdering av avvik: • Konstruksjonene har skjevheter. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.

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

- Innvendig > Rom Under Terreng - Rom i kjelleretasje har gulv av betong og veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulv i kjelleretasje. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger

fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

- Innvendig > Innvendige trapper - 90 graders malt tretrapper mellom etasjene. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er liten frihøyde i trappeløp Trappene har slitasje. Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres lokale tiltak. Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

- Innvendig > Innvendige dører - Folierte dører. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Enkelte dører subber i gulv/terskel/karm. Enkelte dører/døråpninger er u hensiktsmessig lave. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Lokal utbedring må påregnes.

- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling - Vegger: Fliser. Himling: Malte slette flater/plater. Vurdering av avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Enkelte fliser har vesentlig bom/er løse. Det er stedvis riss i flisfuger. Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller

skiftes.

- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv - Gulv: Fliser. Oppvarming med elektriske varmekabler. Gulvet har fall til sluk i dusj. Totalt fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusj er ca. 60mm. Gulv i dusjnise har godt fall mot sluk. Vurdering av avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er vesentlig bom (hulrom) i gulvflisene og enkelte fliser er løse. Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes.

- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning - Bad/wc i 1. etasje består av: Veggmont. wc. Dusjnise med fast dusjvegg. Badekar. Servantskap. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det er påvist skader på innredning. Servantskapet har fukt/svelleskader. Dusjutstyr på veggen i dusjnise er løst (for dårlig festet). Type lekkasjesikring fra veggmontert skjult sistene er ukjent. Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Lokal utbedring må utføres.

- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Ventilasjon - Det er naturlig ventilering med luftpipe. Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom - Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vurdering av avvik: Det er avvik: Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på

grunnmur og i betonggulv. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Det bør gjøres tiltak med fuktsikring av kjelleretasjen.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger - Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Deler av vannrør er av kobber. Antas fra 2016 hovedsaklig. Vurdering av avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensere løsning. Avviket gjelder vannrør av plast (rør i rør) i kjellerrom uten sluk. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør - Innvendige avløpsrør er av plast, antas fra 2016. Sluk og avløpsrør i gulv i kjelleretasje antas av støpejern fra byggeåret. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avvik på alder gjelder sluk og avløpsrør i betonggulv i kjeller som er fra byggeåret. Konsekvens/tiltak: Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/ fremvises. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Sluk og avløpsrør i gulv i kjelleretasje har nådd forventet levetid og bør skiftes ut/fornyes.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon - Det er avtrekk fra ventilator kjøkken. Det er naturlig avtrekk via luftepipe. Forøvrig er det ingen ventilasjon/tilluft i boligen. Vurdering av avvik: Det er påvist

mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det mangler ventiler for tilluft i alle rom. Konsekvens/tiltak: Ventilasjonsløsningen må utbedres. Det bør etableres veggventiler/ vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg - Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning. Det er ikke røykvarslere eller slukkeapparat i boligen.

- Tomteforhold > Drenering - Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur. Dreneringen antas å være fra byggeåret. Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Vurdering av avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Konsekvens/tiltak: Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

- Tomteforhold > Terrengforhold - Tomten er dels flat og dels skrånende ned mot vest. Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas

terrengjusteringer.

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

- Innvendig > Overflater -Gulv: Betong, fliser og laminat. Vegger: Malte slette flater/plater, malt betong/mur og fliser. Himling: Malte slette flater/plater og malt betong. Vurdering av avvik: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Laminatgulv har skader etter vannlekkasje. Laminatgulv har svelleskader generelt i boligen. Det er løse gulvfliser i entre. Det er stedvis riss/sprekker i vegger- og himlingsoverflater. Det er ufagmessig listverk med gliper, manglende hjørner mm. Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje - Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke med tilfarergulv i trekonstruksjon. Gulv i entre 1. etasje antas av trebjelkelag. Vurdering av avvik: Det er påvist fuktskader i etasjeskiller. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det har tidligere vært vannlekkasje i boligen. Det ble gjort fuktmålinger med stikkelektroder i skjøter på laminatgulv i 1. etasje og det ble målt høye fuktverdier i gulvet. Gulvet er vannskadet. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Skaden må utbedres. Gulvkonstruksjonen må åpnes opp (fjernes) for å avdekke omfanget av skadene. Det kan ikke utelukkes følgeskader.

- Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje - Gulv i kjelleretasje er av betongdekke. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje - Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Konsekvens/tiltak • For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

- Innvendig > Pipe og ildsted - Boligen har mursteinspipe med luftepipe. Pipen antas å være fra byggeåret. Det er tilkoblet peis i stue. Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet. For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester. Vurdering av avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Pipevanger er ikke synlige. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Konsekvens/tiltak: Pipevanger må gjøres tilgjengelig. Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp. Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom/wc > Generell - Vaskerom/wc består av: Gulvmont. wc. Servantskap. Opplegg for vaskemaskin. Gulv: Malt

betong. Vegger: Malt betong/murpuss. Oppvarming: Ingen varmekilde. Ventilasjon: Ingen ventilasjon. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerom/wc har ingen membranløsning/tettesjikt. Det mangler ventilasjon. Sluk og avløpsrør i gulv er fra byggeåret og har nådd forventet levetid. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning - Kjøkkeninnredning består av: 1 benkeskap med oppvaskkum av metall. Overskap med slette fronter. Ventilator med avtrekk. Vurdering av avvik: Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader. Deler av innredningen er fjernet. Konsekvens/tiltak: Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold - 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 ikke røykvarslere eller slukkeapparat i boligen.

Verditakst

Kr 1 800 000

Innhold

Boligen er fra 1960 og ble modernisert 2015-2020. Dessverre har det gått frost i rør som har gitt vannskade og dette må utbedres. I tillegg gjenstår en del av oppgraderingsarbeidet, men boligen er et fremtidig drømmehjem med stort potensial for rette vedkommende. Her er det både stue med peis, åpen

kjøkkenløsning, pen entré og tre soverom. Badet har både badekar og regnfallsdusj, vaskerommet er utstyrt med toalett og det er god lagringsplass.

Planløsning

1. etasje: Entré, gang/trapperom, bad/wc og stue/kjøkken.
2. etasje: Trapperom og 3 soverom.
Kjelleretasje: Trapperom, vaskerom/wc og 2 bodere.

Standard

Entré

Eneboligen har et overbygd, inntrukket inngangsparti som ligger godt skjermet for vær og vind. Entreen gir et representativt inntrykk av boligens stil og farger med laminatgulv og hvite vegger, og det er videre adkomst til en romslig gang med downlights i himlingen. Gangen har god plass til oppbevaringsmøbler og en hvitmalt trapp gir adkomst opp til andre etasje.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stuen. Innredningen har skader og deler er også fjernet, slik at kjøkkenet har vesentlig behov for oppgradering. Det som er igjen av innredning er overskap med glatte, hvite fronter og et benkeskap med nedfelt oppvaskkum av metall. Over kokesonen er det montert en kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Stue

I første etasje ligger boligens stue, et lyst og trivelig rom med hvitmalt vegger, nyere laminatgulv, koselig peis og downlights i kasser. Naturlig lys kommer inn fra to sider og det er dobbeldør med store glassfelt ut til terrassen. Stuen har for øvrig plass til både sofagruppe, tv-møbel og spisebord i overgangen mot kjøkkenet.

Bad/wc

Boligen har et nyere bad i første etasje og et vaskerom med toalett i kjelleretasjen. Badet er fra antatt 2016 og er i moderne stil med flislagte overflater, gulvvarme og downlights. Den hvite innredningen har to gode skuffer, heldekkende servant og speil. Videre har badet et veggmontert toalett, badekar med løveføtter, samt en dusjnise med regnfallsdusj.

Vaskerom/wc

I kjelleretasjen ligger et vaskerom med enkel standard. Vaskerommet er praktisk utstyrt med toalett i tillegg til opplegg for vaskemaskin. Videre har rommet malt betonggulv, vegger i malt betong og murpuss, og spotter i himling. Det er også en enkel hvit innredning med glatte skapfronter og servant.

Soverom og garderobe

Eneboligen har tre soverom som alle er plassert i andre etasje som en egen soveromsavdeling. Det ene soverommet ligger plassert med adkomst via et annet soverom. Alle soverommene er lyse og delikate med laminatgulv, noe skrå himlinger, downlights og hvite overflater. Det er også et romslig garderobeskap på ene rommet. Lagringsplass er i kjelleretasjen.

Hvitevarer

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

Diverse

Ventilasjonen er naturlig, supplert med ventilator på kjøkkenet. Sikringsskap har automatsikringer og

elektrisk anlegg er fra 2019. Det er ikke kjent om dette gjelder fra inntakssikring og i boligen for øvrig.

Varmtvannsbereder fra 2014 på ca. 300 liter er plassert på toalettrom som har sluk i gulvet. Boligen har privat veitilknytning. Det må påregnes kostnader for veivedlikehold, snømåking mm.

Eiendommen må betraktes som et oppussingsobjekt. Det har vært vannlekkasje/vannskade i boligen pga. frost i vannrør. Vannskaden er ikke utbedret. Det henvises til tilstandsrapport.

Møbler/utstyr/hyller som står i hus/garasje medfølger og må overtas av kjøper. Huset er rengjort av vaskebyrå før visning og det vil ikke bli rengjort noe mer før overtagelse.

Energi

Oppvarming

Eneboligen er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på bad i første etasje. I tillegg er det peis i stuen.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 800 000

Kommunale avgifter

Kr 13 500

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Opplysninger iflg. Aurskog-Høland kommun. Det tas forbehold om endringer av gebyr for 2024/2025.

Eiendomsskatt

Kr 1 600

Eiendomsskatt år

2023

Info eiendomsskatt

Opplysninger iflg. Aurskog-Høland kommun. Det tas forbehold om endringer av gebyr for 2024/2025.

Formuesverdi primær

Kr 611 405

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 445 620

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Opplysninger iflg. Skatteetaten sin boligkalkulator.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv 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 153, bruksnummer 53 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:

3226/153/53:

16.05.1961 - Dokumentnr: 1468 - Bestemmelse om kloakkledn
Vegvesenets betingelser vedtatt

02.03.1989 - Dokumentnr: 1864 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:153 Bnr:53

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

24.12.1960 - Dokumentnr: 3938 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:153 Bnr:22

01.01.2020 - Dokumentnr: 1479005 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:153 Bnr:53

01.01.2024 - Dokumentnr: 144995 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:153 Bnr:53

02.03.1989 - Dokumentnr: 1864 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:153 Bnr:5

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:153 Bnr:22

Rettighet hefter i: Knr:3226 Gnr:153 Bnr:53

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det ikke brukstillatelse/ferdigattest på eiendommen.

Aurskog-Høland kommune sier "Etter søk i tilgjengelige arkiver har vi ikke funnet at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen.

Det forekommer ofte at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg. Det kan være ulike årsaker til dette, som det i ettertid er vanskelig å gi noe konkret svar på.

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

Vei, vann og avløp

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

Tilknytning vann: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Deler av tomta er regulert til gang- og sykkelveg.

Tomta ligger innenfor hensynssone for støy i kommuneplanen. Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside:

<https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

Adgang til utleie

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bq/m³. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

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

Kontrakt grunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Handelen reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven.

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

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

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

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

(c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

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

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

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

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

Overtakelse

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

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

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

berettige kjøper til prisavslag/erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

Budgivning

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger
45 000 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

46 240 (Omkostninger totalt)

1 846 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 46 240

Betalingsbetingelser

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen oppgjørsdato. Kjøpesummen skal

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

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

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko. Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Setskogveien 1616, 1954 SETSKOG
 AURSKOG-HØLAND kommune
 # gnr. 153, bnr. 53

Markedsverdi

1 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 21.10.2024 Rapportdato: 23.10.2024 Oppdragsnr.: 10816-24004 Referansenummer: GE2051

Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen Vår ref:



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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Oppdragsansvarlig

Gisle Spidsberg
Eiendomsmegler MNEF
gisle.spidsberg@aktiv.no
Tlf: 902 95 555

Bankenes Boligmegler AS avdeling Aurskog,
Aurskog senter
1930 Aurskog
Tlf: 638 54 010

Salgsoppgavedato

11.11.2024

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.

Setskogveien 1616, 1954 SETSKOG
Gnr 153 - Bnr 53
3226 AURSKOG-HØLAND

Petter Larsen Havnen AS
Bråtehogda 47A
1970 HEMNES



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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 10816-24004

Befaringsdato: 21.10.2024

Side: 3 av 28

Rapportansvarlig

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



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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig og garasje.

Eneboligen ble oppført i 1960 iht. tidligere salgsopplysninger. Eneboligens standard er beskrevet i rapporten.

Eneboligen ble vesentlig modernisert av tidligere eier fra 2015-2020 - men det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på dette arbeidet.

Det har vært vannlekkasje/vannskade i boligen pga. frost i vannrør. Vannskaden er ikke utbedret. Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på forsikringsaken vedr. vannskaden og dette må innhentes.

Garasjen ble oppført i 2019 iht. matrikkelrapport. Garasjens utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

Sperrekonstruksjon/saltak av tre med kaldloft/kryploft. Undertak av trebord. Loftet har adkomst via loftsluke. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Takrenner, nedløp og beslag av metall og av plast.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende trebordkledning.

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Entredør i hvit formpresset utførelse. Terrassedør av PVC med 2-lags glass. Malt tredør til kjelleretasje.

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

INNVENDIG

Gulv: Betong, fliser og laminat. Vegger: Malte slette flater/plater, malt betong/mur og fliser. Himling: Malte slette flater/plater og malt betong.

Gulv i kjelleretasje er av betongdekke. Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke med tilfarergulv i trekonstruksjon. Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.

Trapper: 90 graders malt tretrapper mellom etasjene.

Innerdører: Folierte dører.

Oppvarming: Vedfyring med peis i stue. Elektrisk gulvvarme på bad i 1. etasje.

VÅTROM

Vaskerom/wc i kjelleretasje består av: Gulvmont. wc. Servantskap. Opplegg for vaskemaskin.

Bad/wc i 1. etasje består av: Veggmont. wc. Dusjnise med fast dusjvegg. Badekar. Servantskap.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning består av: 1 benkeskap med oppvaskkum av metall. Overskap med slette fronter. Ventilator med avtrekk.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Deler av vannrør er av kobber. Innvendige avløpsrør er av plast. Sluk og avløpsrør i gulv i kjelleretasje antas av støpejern. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert på toalettrom som har sluk i gulvet.

Det er avtrekk fra ventilator kjøkken. Det er naturlig avtrekk via luftepipe. Forøvrig er det ingen ventilasjon/tilluft i boligen.

Det er ikke røykvarsler eller slukkeapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur. Bygningen har betonggrunnmur. Entre i 1. etasje antas å være fundamentert med punkter, blokker eller lignende. Tomten er dels flat og dels skrånende ned mot vest. Utvendige avløpsrør antas av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	102 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	84 m ²
Totalpris	1 800 000

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 250 000

Forutsetninger og vedlegg

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

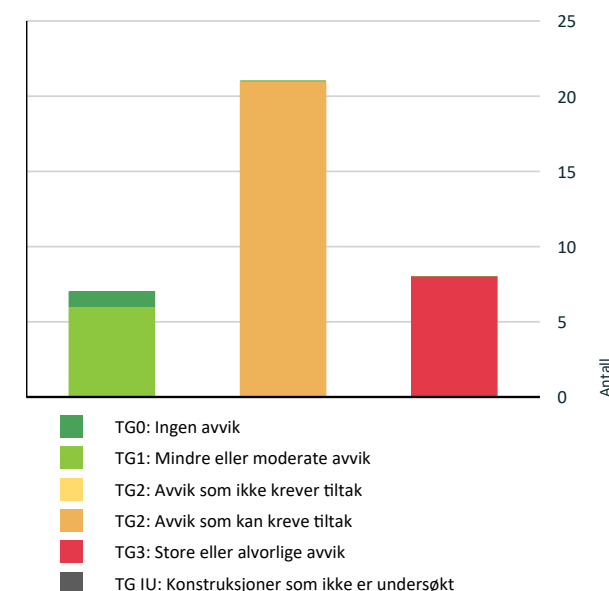
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

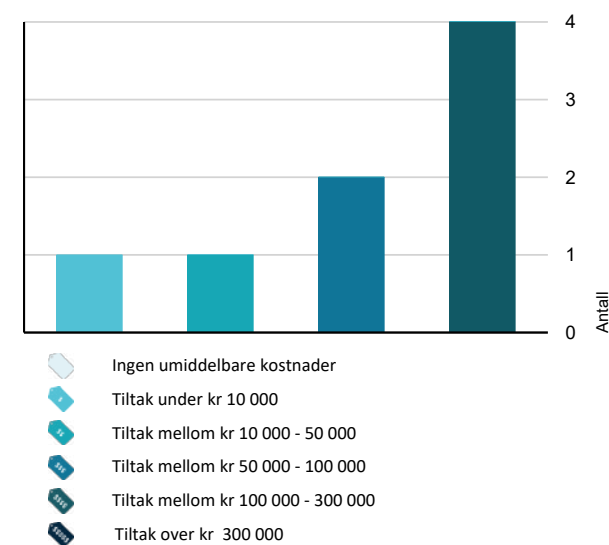
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 1. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv i 2. etasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom/wc > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ❗ **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ❗ **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ❗ **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ❗ **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ❗ **Våtrom > Kjeller > Vaskerom/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ❗ **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ❗ **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ❗ **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ❗ **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ❗ **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
- ❗ **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Byggeår iht. tidligere salgsopplysninger.

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

❗ TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og antas å være fra 2016 (ikke dokumentert).
Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder.

❗ TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall og av plast. Antas fra 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Det bør monteres snøfangere.

❗ TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende trebordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

❗ TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Sperrekonstruksjon/saltak av tre med kaldloft/kryp loft. Undertak av trebord.

Loftet har adkomst via loftsluke.

Loftet ble begrenset besiktiget fra loftsluken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Loftsluken er enkel og uisolert og vil ha varmetap.
Det er begrenset med isolasjon på loftet generelt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tett og isolert loftsluke.

Loftet bør etterisoleres.



❗ TG 2 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Vinduene har produksjonsår 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Tilstandsrapport

Det er ufagmessige vannbrett/beslagsløsninger.
Det mangler beslag på vannbrett.
Det er stedvis gliper/uttett mellom vinduer og vegg/vannbrett slik at vann vil trenge inn i veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Gliper/uttheter må utbedres.



TG 2 Dører

Entredør i hvit formpresset utførelse.
Terrassedør av PVC med 2-lags glass prod. 2016.
Malt tredør til kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er ufagmessige beslagsløsninger.
Det mangler beslag/vannbrett.
Det mangler terskelbeslag.

Det er glipe/uttett ved dørterskel.
Entredør til kjeller subber i terskel og er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



TG 2 Terrasse

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

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



INNVEDIG

TG 3 Overflater

Gulv: Betong, fliser og laminat.
Vegger: Malte slette flater/plater, malt betong/mur og fliser.
Himling: Malte slette flater/plater og malt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Laminatgulv har skader etter vannlekkasje.
Laminatgulv har svelleskader generelt i boligen.
Det er løse gulvfliser i entre.
Det er stedvis riss/sprekker i vegg- og himlingsoverflater.
Det er ufagmessig listverk med gliper, manglende hjørner mm.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 3 Etasjeskille/gulv i 1. etasje

Etasjeskiller/gulv i 1. etasje er av betongdekke med tilfarergulv i trekonstruksjon.
Gulv i entre 1. etasje antas av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Det har tidligere vært vannlekkasje i boligen.
Det ble gjort fuktmålinger med stikkelektroder i skjøter på laminatgulv i 1. etasje og det ble målt høye fuktverdier i gulvet.
Gulvet er vannskadet.

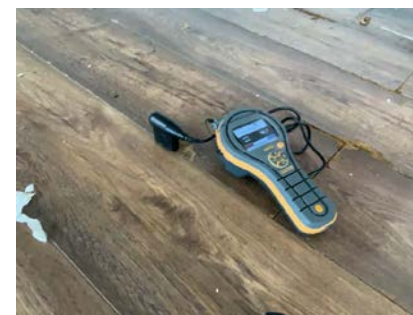
Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Tilstandsrapport

Skaden må utbedres.
Gulvkonstruksjonen må åpnes opp (fjernes) for å avdekke omfanget av skadene. Det kan ikke utelukkes følgesskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 3 Gulv mot grunn/gulv i kjelleretasje

Gulv i kjelleretasje er av betongdekke.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Etasjeskille/gulv i 2. etasje

Etasjeskiller/gulv i 2. etasje er av trebjelkelag.
Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv i boligen.

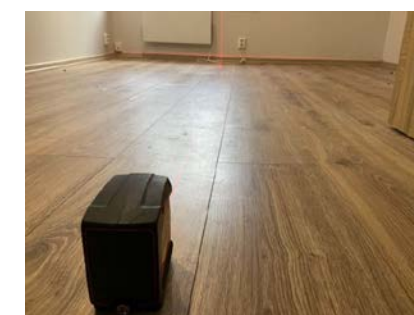
Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med luftpipe. Pipen antas å være fra byggeåret.
Det er tilkoblet peis i stue.
Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet.
For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom i kjelleretasje har gulv av betong og veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

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

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulv i kjelleretasje.

Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Innvendige trapper

90 graders malt tretrapper mellom etasjene.

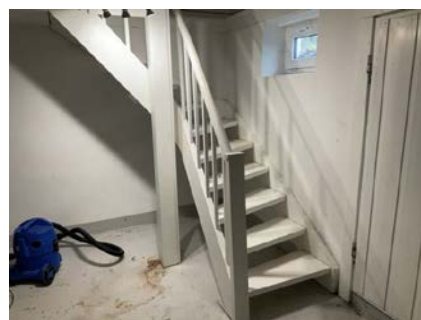
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Trappene har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.



TG 2 Innvendige dører

Folierte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte dører subber i gulv/terskel/karm.

Enkelte dører/døråpninger er uhensiktsmessig lave.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

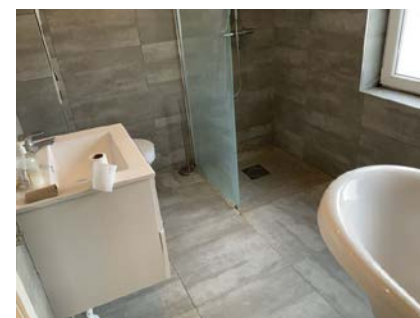
1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Baderommet antas å være bygget i 2016.

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på våtrommet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Malte slette flater/plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Enkelte fliser har vesentlig bom/er løse.

Det er stedvis riss i flisfuger.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.

Oppvarming med elektriske varmekabler.

Gulvet har fall til sluk i dusj.

Totalt fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusj er ca. 60mm.

Gulv i dusjnische har godt fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er vesentlig bom (hulrom) i gulvflisene og enkelte fliser er løse.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og det er underliggende banemembran (synlig i sluket) antas fra 2016. Ukjent utførelse - ikke fremlagt dokumentasjon.



1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc i 1. etasje består av: Veggmont. wc. Dusjnische med fast dusjvegg. Badekar. Servantskap.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist skader på innredning.

Servantskapet har fukt/svelleskader.

Dusjutstyr på veggen i dusjnische er løst (for dårlig festet).

Type lekkasjesikring fra veggmontert skjult sistene er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lokal utbedring må utføres.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med luftepipe.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra stue mot bad.

Det ble målt relativ luftfuktighet i vegg, målt med stikkelektroder i treverk og det ble gjort visuell inspeksjon.

Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM/WC

TG 3 Generell

Vaskerom/wc består av: Gulvmont. wc. Servantskap. Opplegg for vaskemaskin.

Gulv: Malt betong.
Vegger: Malt betong/murpuss.

Oppvarming: Ingen varmekilde.
Ventilasjon: Ingen ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerom/wc har ingen membranløsning/tettesjikt.
Det mangler ventilasjon.

Sluk og avløpsrør i gulv er fra byggeåret og har nådd forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM/WC

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med overflatesøk med fuktindikator Protimeter MMS ble det påvist forhøyede fuktverdier nederst på grunnmur og i betonggulv. Grunnmur og betonggulv mot grunn på bygninger fra denne byggetiden er normalt ikke fuktsikret og kapilærsug av fukt kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres tiltak med fuktsikring av kjelleretasjen.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: 1 benkeskap med oppvaskkum av metall. Overskap med slette fronter.
Ventilator med avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

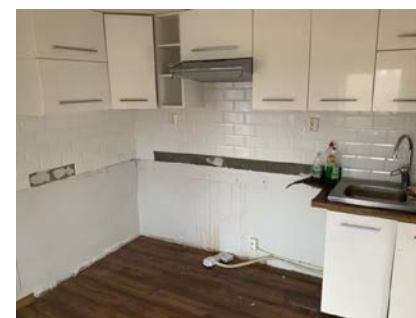
Deler av innredningen er fjernet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Deler av vannrør er av kobber.
Antas fra 2016 hovedsaklig.

Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder vannrør av plast (rør i rør) i kjellerrom uten sluk.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er av plast, antas fra 2016.
Sluk og avløpsrør i gulv i kjelleretasje antas av støpejern fra byggeåret

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avvik på alder gjelder sluk og avløpsrør i betonggulv i kjeller som er fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Sluk og avløpsrør i gulv i kjelleretasje har nådd forventet levetid og bør skiftes ut/fornyres.

TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekk fra ventilator kjøkken.
Det er naturlig avtrekk via luftepipe.
Forøvrig er det ingen ventilasjon/tilluft i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler ventiler for tilluft i alle rom.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, har produksjonsår 2014 og er plassert på toalettrom som har sluk i gulvet.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Elektrisk anlegg fra 2019 iht. fremvist samsvarserklæring. Det er ikke kjent om dette gjelder fra inntakssikring og i boligen forøvrig. Deler av anlegget kan være av eldre dato.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget

ha en utvidet el-kontroll?

Ja Da det ikke er fremlagt noe dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget, anbefales det på generelt grunnlag utvidet el-kontroll i boligen.



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det er ikke røykvarslere eller slukkeapparat i boligen.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det antas å være drenering med drenerør rundt grunnmur. Dreneringen antas å være fra byggeåret. Drenering under terreng er ikke mulig å kontrollere og tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Entre i 1. etasje antas å være fundamentert med punkter, blokker eller lignende.

TG 2 Terrengforhold

Tomten er dels flat og dels skrånende ned mot vest.

Vurdering av avvik:

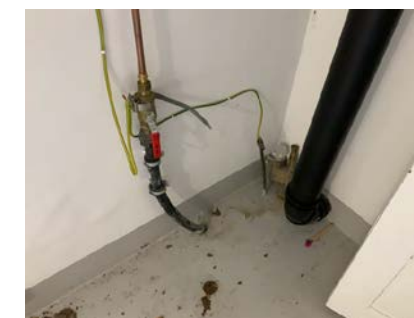
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør antas av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Alder er ukjent og bør undersøkes nærmere. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling-/lagringsplass.

Byggeår

2019

Kommentar

Byggeår iht. matrikkelinformasjon.

Standard

Bygningen har standard fra byggeåret.
Det er skjevheter i konstruksjonen/veggene.
Det er gliper i ringmur og ringmur virker ufagmessig med U-blokk uten støp/mangler betong.
Mangler forkantbeslag mellom taket og takrenner.
Gangdør er defekt/revet av.

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold men det bør gjøres lokale utbedringer iht. beskrevet standard.

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

Beskrivelse

Frittstående garasje.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark.
Vegger er oppført med trebindingsverk.
Vegger er utvendig kledd med liggende trekledning.
Saltakskonstruksjon av tre.
Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Leddport i metallkonstruksjon med motorisert åpner.
Gangdør i trekonstruksjon.
Vinduer i trerammer med enkle glass.

Vegger og himling innvendig er platekledd.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
84 m²/84 m²

Enebolig: 2 Trapperom, 2 Bod, Vaskerom, Entré,
Gang, Bad, Stue/kjøkken, 3 Soverom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 18 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 800 000

Konklusjon markedsverdi

1 800 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Setskogveien 1553 ,1954 SETSKOG 118 m ² 1971 2 sov	18-08-2024	2 690 000	2 690 000		2 690 000	22 797
2 Setskogveien 1680 ,1954 SETSKOG 151 m ² 1939 3 sov	14-07-2024	3 200 000	3 100 000		3 100 000	20 530
3 Kaldåkerveien 5 ,1954 SETSKOG 108 m ² 1954 3 sov	09-05-2021	2 100 000	2 200 000		2 200 000	20 370
4 Setskogveien 1642 ,1954 SETSKOG 120 m ² 1964 4 sov	22-09-2024	2 350 000	2 350 000		2 350 000	19 583
5 Stensrudveien 17 ,1954 SETSKOG 92 m ² 1964 1 sov	17-01-2024	1 950 000	1 775 000		1 775 000	19 293
6 Setskogveien 1646 ,1954 SETSKOG 74 m ² 1964 2 sov	28-06-2020	1 650 000	1 400 000		1 400 000	18 919
7 Ringshaugveien 2C ,1954 SETSKOG 172 m ² 1936 2 sov	04-07-2023	2 800 000	2 750 000		2 750 000	15 988
8 Kaldåkerveien 40 ,1954 SETSKOG 144 m ² 1905 3 sov	11-04-2021	1 690 000	1 500 000		1 500 000	10 417

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Antatt beløp.	Kr.	14 000
Eiendomsskatt. Antatt beløp.	Kr.	2 000
Forsikring. Antatt beløp.	Kr.	8 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.	Kr.	20 000
Kostnader vei. Antatt beløp.	Kr.	2 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	46 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 950 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 600 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	190 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	140 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 740 000

Tomteverdi

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

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

Beregnet tomteverdi

Kr. 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 250 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

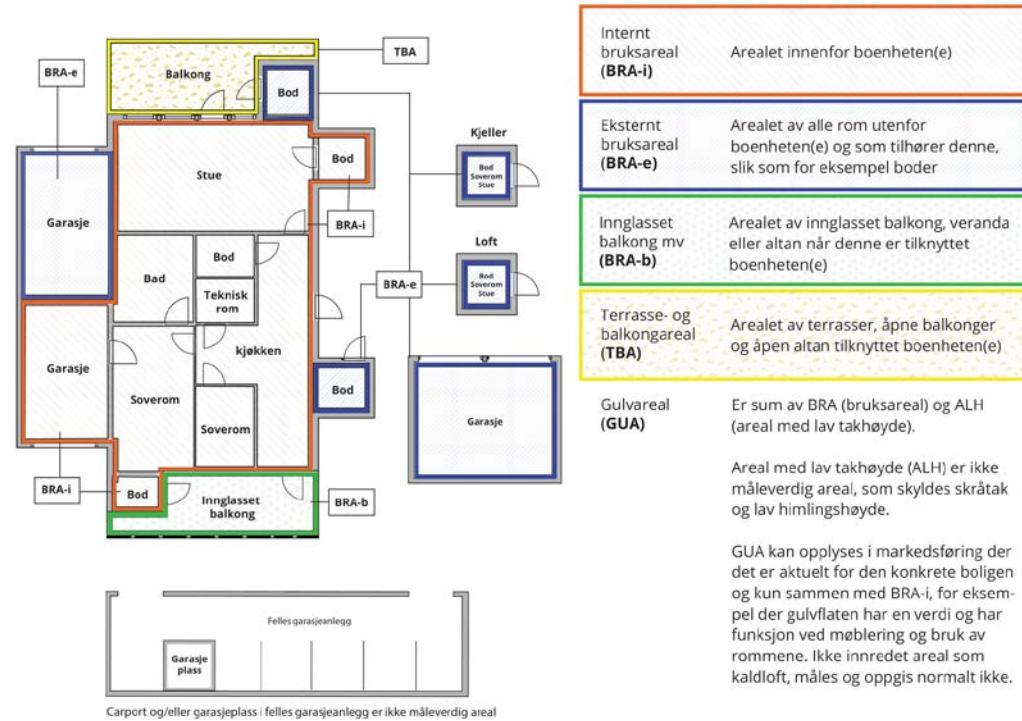
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

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)				
Kjeller						41	41
1. etasje	48			48	18		48
2. etasje	36			36		8	44
SUM	84				18	49	133
SUM BRA	84						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, Bod 1, Bod 2, Vaskerom/wc		
1. etasje	Entré, Gang/trapperom, Bad/wc, Stue/kjøkken		
2. etasje	Trapperom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Takhøyde i kjelleretasje varierer mellom ca. 1,85 - 1,90 meter og kjeller har ikke måleverdig bruksareal.

2. etasje har skråtak som det begrenser det målbare arealet og dette er hensyntatt i bruksarealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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: Takhøyde i kjelleretasje varierer mellom ca. 1,85 - 1,90 meter og rom i kjelleretasje har ikke måleverdig bruksareal. Takhøyde på rom i 2. etasje varierer mellom 2,04 - 2,20 meter som er lavere enn dagens krav til normal takhøyde.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	84	0
Garasje	0	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2024	Petter Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	153	53		0	839 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Setskogveien 1616

Hjemmelshaver

Are Mikalsen.

Kommentar

Eiendommen er ikke oppmålt i senere tid og eiendomsgrenser og areal er dermed noe usikkert. Det anbefales å gjennomføre oppmåling av eiendommen for å fastsette grenser og eksakt areal.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlig område ca. 2 km. syd for Setskog sentrum. Det er gode turmuligheter i nærliggende skog og mark.

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

Offentlig kommunikasjon med buss i nærområdet.

Adkomstvei

Privat veitilknytning. Det må påregnes kostnader for veivedlikehold, snømåking mm. Det antas at det foreligger veirett, dog er denne ikke fremvist.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 839m². Tomten er opparbeidet med gruset/singlet adkomst og gårdsplass. Hagen er opparbeidet med plen, prydbusker og diverse beplantning. Gode lys- og solforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 350 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	01.10.2024	Matrikkelinformasjon via Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	21.10.2024	Kart via kommunens digitale karttjeneste	Gjennomgått		Nei
Tidligere salgsopplysninger		Annonse fra Finn.no datert 19.09.2020.	Gjennomgått	1	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. 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 Rapportens sammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode 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 slitasjegrاد: 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 godkjennelse 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 overgangperiode 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 godkjennelse 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 bolig-omsetningen. 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/GE2051>

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

Notater

Vedrørende bygningstegninger

Etter søk i tilgjengelige arkiver har vi ikke funnet at det foreligger bygningstegninger for bygningene på eiendommen.

Det forekommer ofte at det ikke foreligger tegninger for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg. Det kan være ulike årsaker til dette, som det i ettertid er vanskelig å gi noe konkret svar på.

Aurskog-Høland kommune,
Enhet Forvaltning



Vedrørende ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

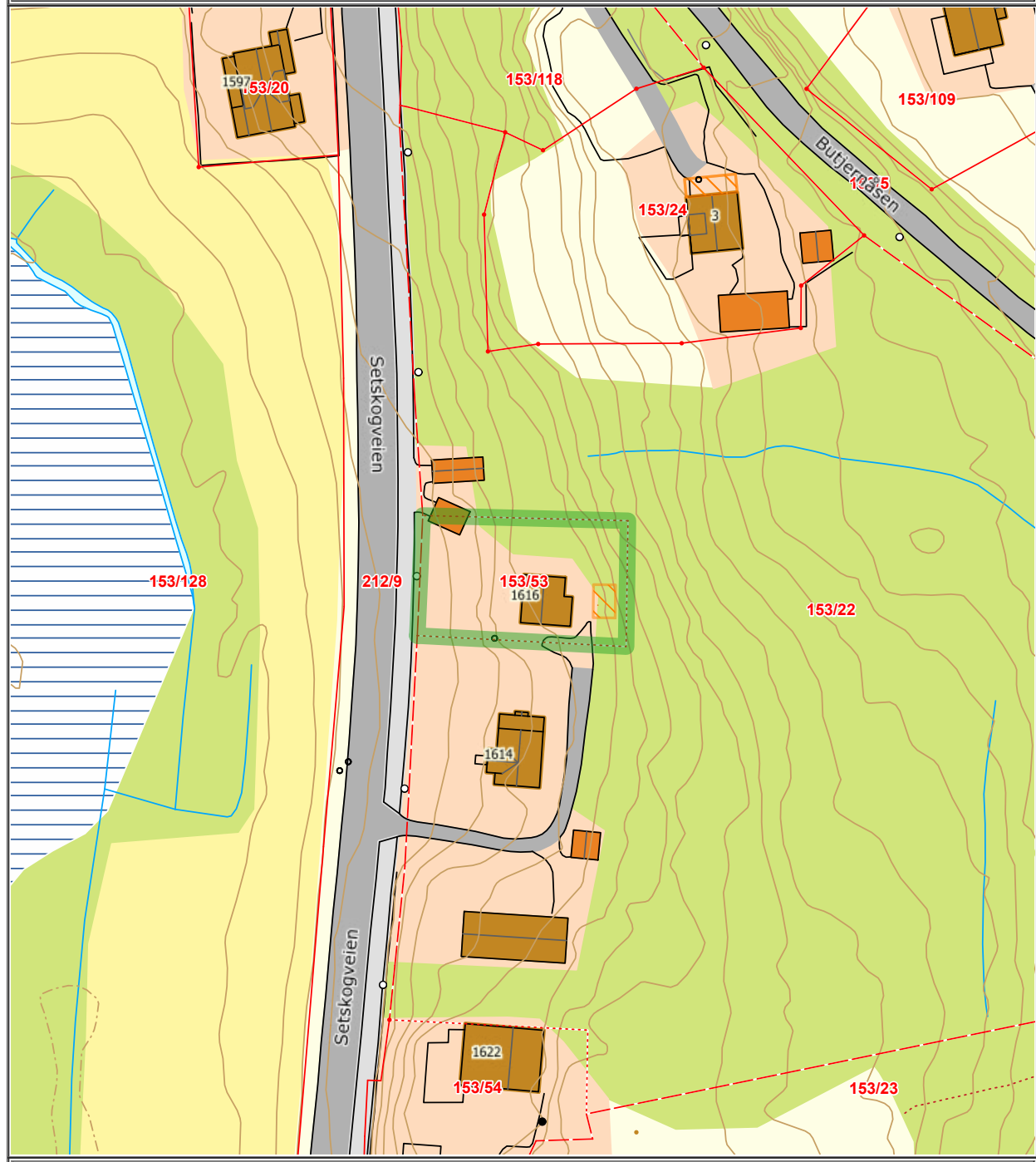
Etter søk i tilgjengelige arkiver har vi ikke funnet at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen.

Det forekommer ofte at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg. Det kan være ulike årsaker til dette, som det i ettertid er vanskelig å gi noe konkret svar på.



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

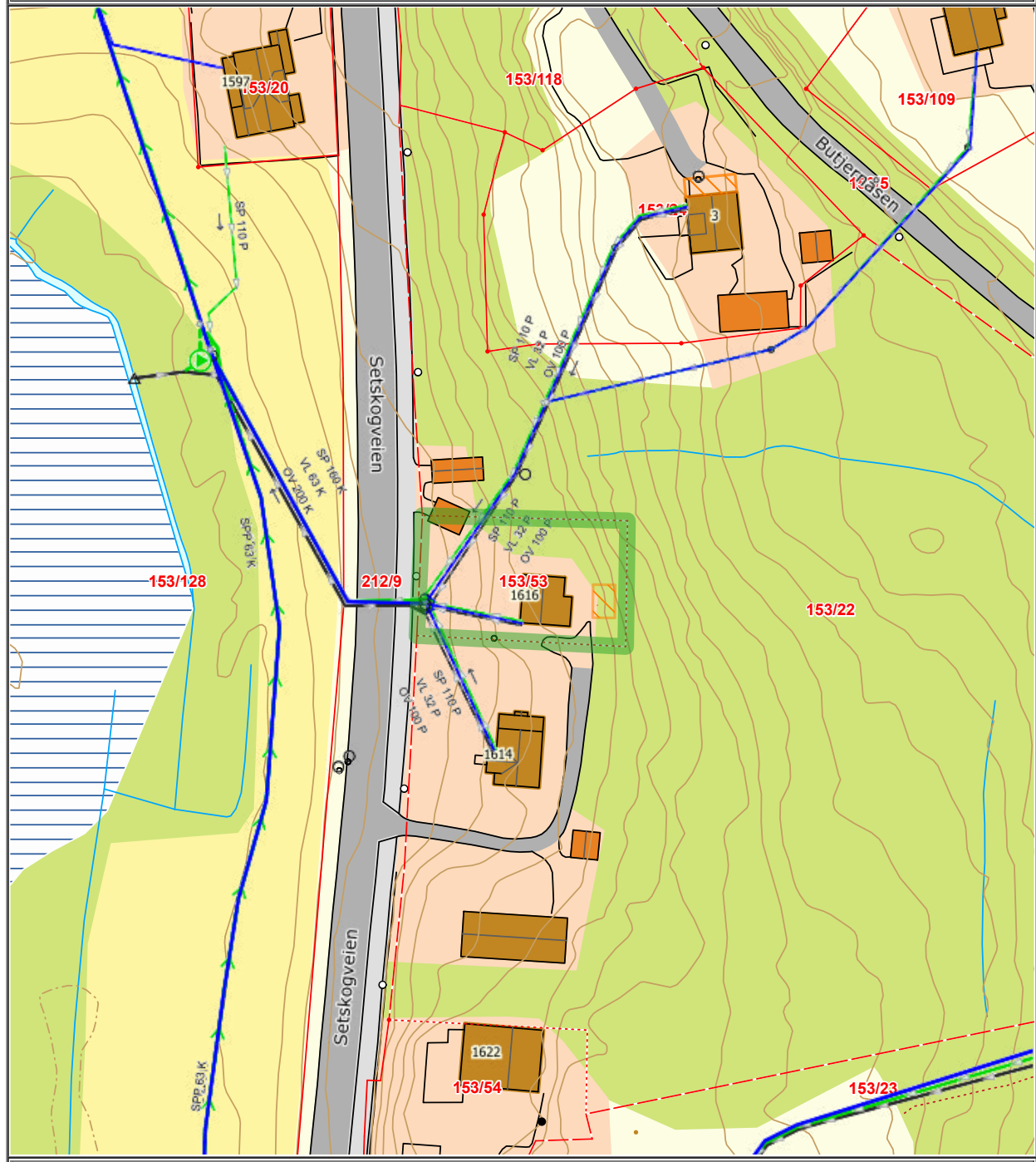
Aurskog-Høland kommune,
Enhet Forvaltning

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 153	Bnr: 53	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Setskogveien 1616, 1954 SETSKOG					
Hj.haver/Fester: MIKALSEN ARE, Setskogveien 1616, 1954 SETSKOG					Målestokk 1:1000	
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE Dato: 7/8-2023 Sign:						





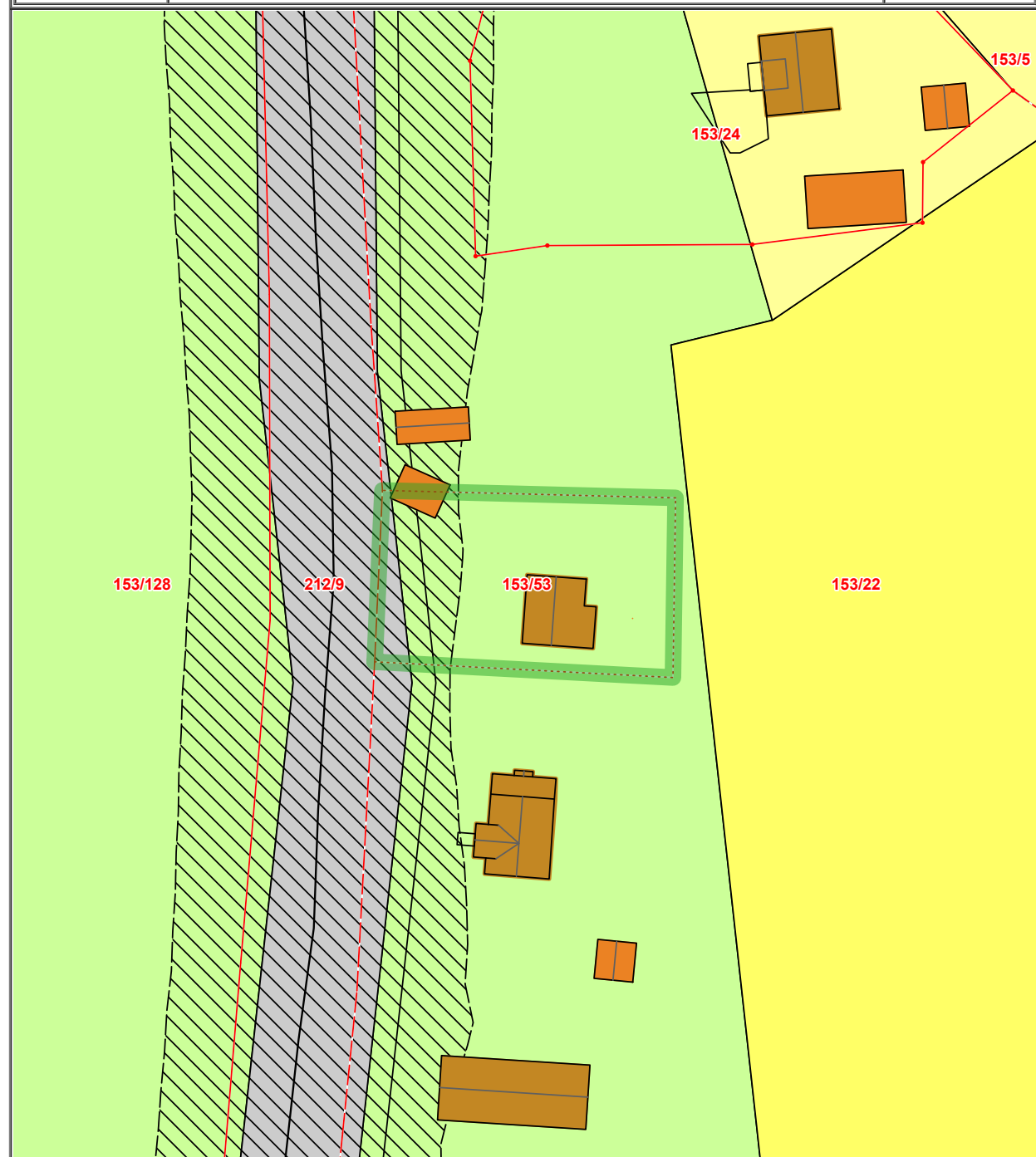
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 153	Bnr: 53	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Setskogveien 1616, 1954 SETSKOG					
Hj.haver/Fester: MIKALSEN ARE, Setskogveien 1616, 1954 SETSKOG					Målestokk 1:1000	
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE Dato: 7/8-2023 Sign:						



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

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 153	Bnr: 53	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Setskogveien 1616, 1954 SETSKOG					
Hj.haver/Fester:					Målestokk 1:700	
Dato: 2/8-2023 Sign:						



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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GANG-/SYKKELVEG LANGS RV21 I SETSKOG, AURSKOG-HØLAND KOMMUNE.

Godkjent i Plannem. utvalget 24.04.03, vedtatt 2/103
 AURSKOG-HØLAND KOMMUNE
 TEKNISK ETAT
 Sign: [Signature], 20.10.2003

PLAN DATERT: 10.12.00

§1 Planens hensikt
 Hensikten med reguleringsplanen er:

- å utnytte området til vegformål.
- å forbedre trafikksikkerheten langs skoleveg ved å anlegge gang-/sykkelveg
- å omlegge enkelte avkjørsler og forbedre siktforholdene for å bedre trafikksikkerheten
- å forbedre nærmiljøet med ny gangveg til skole, forretninger, kirke, boligeiendommer og lignende

§2 Reguleringsformål
 Bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Offentlige trafikkområder	- offentlig kjøreveg
	- fortau og gang/sykkelveg
Spesialområder	- privat veg
	- frisiktsone ved veg
Fellesområder	- felles avkjørsel

Før byggetillatelse gis skal det utarbeides byggeplan for trafikkområdene. Planen skal godkjennes av bygningsrådet og statens vegvesen Akershus.

§3 Offentlig trafikkområde

3.1 Veger og gang-/sykkelveger opparbeides etter kommunens- og statens vegvesens vegnormaler. Eventuell plan for beplantning langs riksvegen skal være godkjent av vegmyndighetene og bygningsrådet før opparbeiding av veger og sykkelveger. Beplantningen skal være etablert før veger og sykkelveger kan godkjennes ferdigstilt.

Belysning av trafikkområder skal inngå i byggeplanen og ferdigstilles som del av anleggsarbeidene. Både belysning, armatur og stolper skal tilpasses miljø og fargesetting.

Skilt og reklame er kun tillatt innenfor rammene av den kommunale skiltvedtekt.

Trafikktiltaket skaper ingen økt biltrafikk som endrer eksisterende støynivå.

Gangvegareal begrenses seg generelt til 3,0 meter fra gangvegens skulderkant. Fra riksvegens skulder til gangvegens skulder skal det generelt være et 3,0 meter grofteareal. Gangvegbredden er minimum

3.0 meter. Langs bolighus med spesiell nærføring av gangveg kan avstanden fra vegskulder til gangvegskulder variere fra 1,0 m til 2,5 m med spesielle tiltak som rekkverk eller annen fysisk trafikkdeler. I spesielle tilfeller kan gangvegen anlegges som fortau. Eiendomsinngrep skal begrenses til topp skjæring eller bunn skråning. I særskilte tilfeller anlegges mur med gjerde langs gangvegkant. Fortauskant skal legges 0,5 m fra kjørebaneant. Detaljer for spesielle løsninger skal vises i byggeplan.

Jord fra vegområdet skal benyttes som sjøjord mellom veg og gangveg. Overskudd av dyrket jord skal lagres i ranker som grunneiers eiendom.

3.2 Formålslinje som brytes av vegskjæringer og vegfyllinger, skal justeres som grenselinjer til kjøringstopp og fyllingsfot når anleggsparceller ferdigstilles.

§4 Spesialområder

4.1 Ved alle avkjørsler skal det anlegges frisiktszoner i samsvar med Statens vegvesens Vegnormaler. Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktslinjer og vegformål være friskt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. Frisiktszoner skal opparbeides samtidig med gangveganlegget.

§5 Fellesområder

5.1 Ved byggeanmeldelse skal det sendes inn situasjonskart som viser hvordan tomtene tenkes planert og opparbeidet. Skjemmende forstøtningsmurer bør unngås og terrengforskjeller formidles ved mest mulig jevne terrenglinjer.

Eksisterende trær bør søkes bevart. Tomtene må ikke beplantes i strid med veglovens frisiktsregler.

§6 Kulturminner

6.1 Dersom det i forbindelse med utbygging påtreffes automatisk fredede kulturminner (forminner), er disse ikke å anse som friggitt gjennom behandling av denne reguleringsplan, jfr. Kulturminnesloven §8. Arbeidet skal i så tilfelle straks stanses og funnet skal varsles kommunen.

§7 Rekkefølgebestemmelser

7.1 Innenfor planområdet skal gang-/sykkelvegen langs Rv21 opparbeides i parsellengder etter de bevilinger fra offentlige myndigheter tilsier.

Nabolagsprofil

Setskogveien 1616

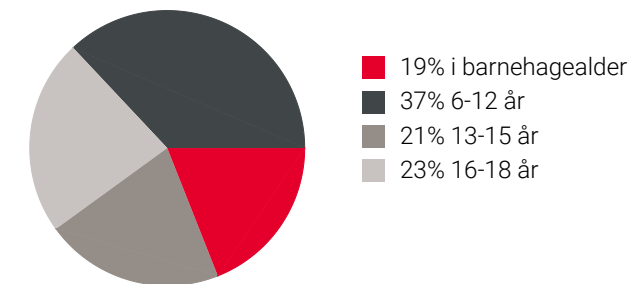
Offentlig transport

🚶 Setskog garasje	6 min	🚶
Linje 470	0.5 km	
✈ Oslo Gardermoen	1 t 12 min	✈

Skoler

Setskog oppvekstsenter (1-7 kl.)	4 min	🚶
58 elever, 4 klasser	2.4 km	
Bjørkelangen skole (1-10 kl.)	19 min	🚶
633 elever, 36 klasser	17.5 km	
Kjelle videregående skole	17 min	🚶
180 elever, 17 klasser	15.9 km	
Bjørkelangen videregående skole	17 min	🚶
674 elever, 32 klasser	16.6 km	

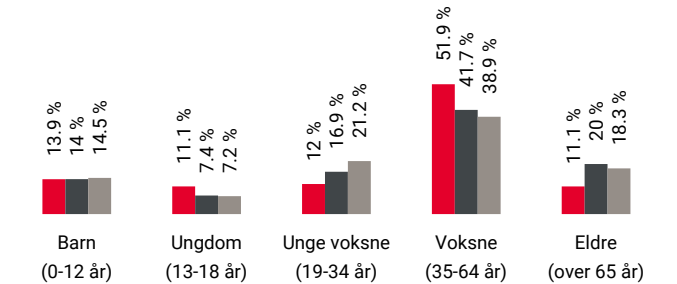
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunkrets: Åserud	209	101
🟤 Kommune: Aurskog-Høland	17 754	8 224
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Setskog oppvekstsenter - bhg. (1-5 år)	4 min	🚶
21 barn	2.4 km	
Rømskog barnehage (1-5 år)	12 min	🚶
20 barn	11.5 km	
Festningsåsen barnehage (0-5 år)	16 min	🚶
112 barn	14.4 km	

Dagligvare

Joker Setskog	4 min	🚶
PostNord, søndagsåpent	2.3 km	
Joker Rømskog	12 min	🚶
Post i butikk, PostNord	12.3 km	

Sport

🏀 Setskog idrettsanlegg	4 min	🚶
Ballspill, fotball	2.4 km	
🏀 Rømskog skole	11 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	11.4 km	
🚶 MOVA Bjørkelangen Serviceveien	17 min	🚶
🚶 MOVA Bjørkelangen	17 min	🚶

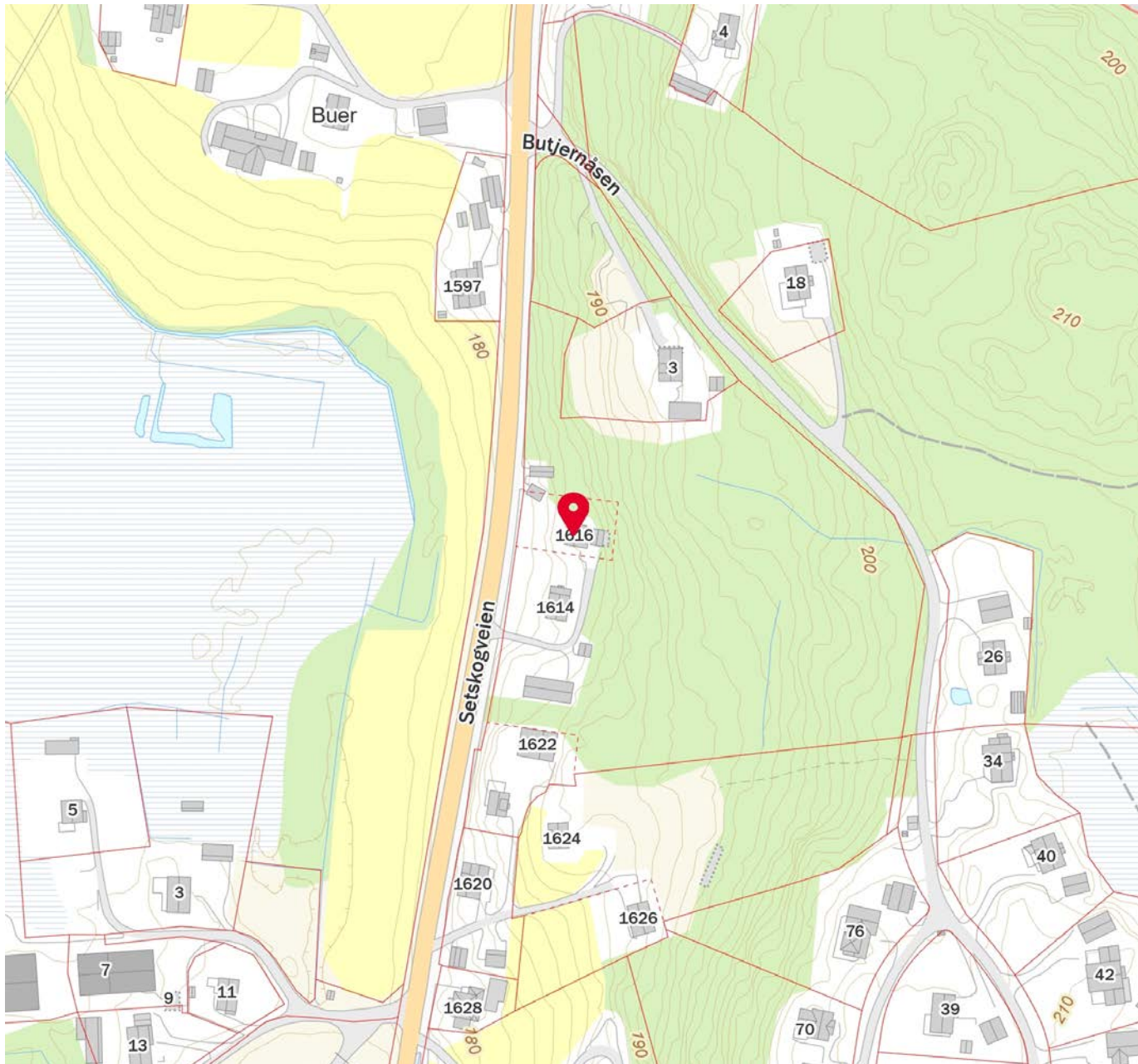
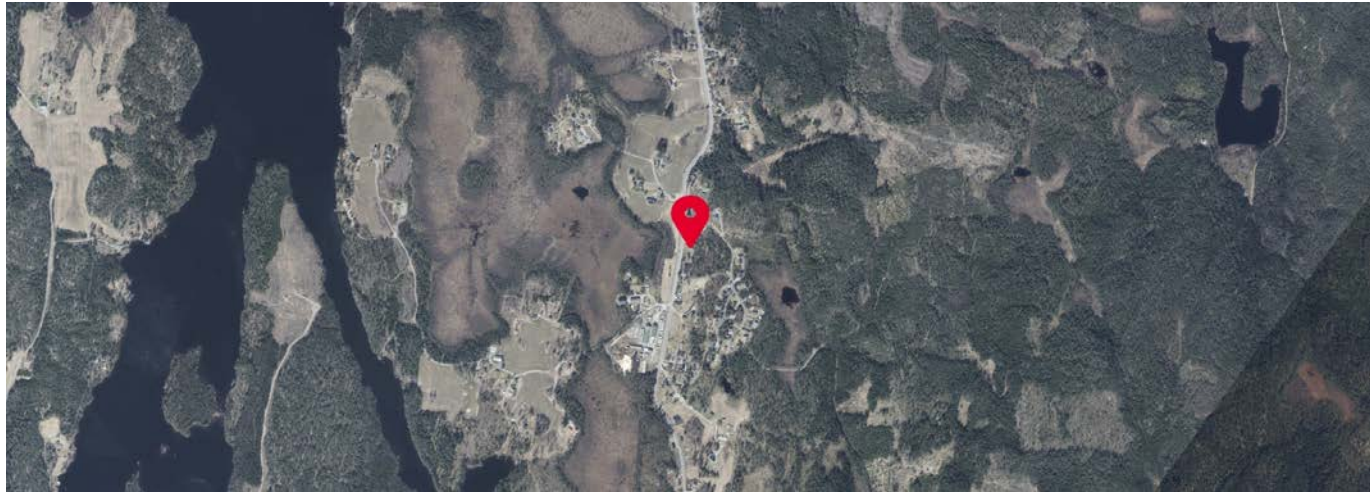
Tegnforklaring

BEBYGGELSE OG ANLEGG Nåværende	BEBYGGELSE OG ANLEGG Framtidig	HENSYNSSONER
🟡 Boligbebyggelse	🟡 Boligbebyggelse	🚧 Flomfare
🟠 Fritidsbebyggelse	🟠 Fritidsbebyggelse	⚡ Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
🟤 Sentrumsformål	🟤 Sentrumsformål	🏛 SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN
🟡 Offentlig eller privat tjenesteyting	🟡 Offentlig eller privat tjenesteyting	🏛 Bevaring kulturmiljø
🟣 Fritids- og turistformål	🟣 Fritids- og turistformål	🏛 GJENNOMFØRINGSONER
🟤 Råstoffutvinning	🟤 Råstoffutvinning	🏛 Omforming
🟡 Næringsvirksbebyggelse	🟡 Næringsvirksbebyggelse	🏛 SIKRINGSONER
🟠 Andre typer bebyggelse og anlegg	🟠 Andre typer bebyggelse og anlegg	🏛 Nedslagsfelt drikkevann
🟡 Kombinert bebyggelse og anleggsformål		🏛 STØYSONER
🟡 Bebyggelse og anlegg		🏛 Gul sone iht T-1442
🟡 Forretninger		🏛 Rød sone iht T-1442
🟡 Idrettsanlegg		🏛 BÅNDLEGGINGSONER Nåværende
🟡 GRØNNSTRUKTUR Nåværende		🏛 Båndlegging etter lov om naturvern
🟡 Grønnstruktur, Turdrag, Friområde, Park		
🟡 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT Nåværende		
🟡 LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag		
🟡 LNFR for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse		
🟡 LNFR for spredt boligbebyggelse		
🟡 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE Nåværende		
🟡 Friluftsområde		
🟡 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR Nåværende		
🟡 Veg		
🟡 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
🟡 Veg		
🟡 Gang/Sykkelveg		
🟡 Turveg/turdrag		
	🟡 ANNET	
	🟡 Vassdrag	
	🟡 Grense for areallformål	
	🟡 GRØNNSTRUKTUR Framtidig	
	🟡 Grønnstruktur, Friområde, Park	
	🟡 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT Framtidig	
	🟡 LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag	
	🟡 LNFR for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse	
	🟡 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE Framtidig	
	🟡 Småbåthavn	
	🟡 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR Framtidig	
	🟡 Veg	
	🟡 Veg	
	🟡 Gang/Sykkelveg	
	🟡 Turveg/turdra	

Ras- og skredfare gjelder store deler av kommunen og bør hensyntas.



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



FINN 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



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



Aurskog
SPAREBANK



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

Hos Ola, Therese, Kristine, Eva, Trine, Per Kristian og Ketil får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Jessheim | Sørumsand | Årnes



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Setskogveien 1616
1954 SETSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Aurskog
Saksbehandler: Gisle Spidsberg

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre