

aktiv.



Butjernåsen 44, 1954 SETSKOG

Stor, flott enebolig - Omfattende oppgradert, både ute og inne - Dobbelgarasje - Solrik hage og fantastiske uteplasser!



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 800 000,-
Omkostn.: Kr 121 350,-
Total ink omk.: Kr 4 921 350,-
Selger: Jan Roger Johansen
Birgitte Thorstensen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 146/234 kvm
Tomtstr.: 2344.9 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 153, bnr. 100
Oppdragsnr.: 1107240255

Stor, flott og mfattende oppgradert enebolig med dobbelgarasje og hage!

Velkommen til Butjernåsen 44 – en stor, familievennlig og innbydende enebolig i naturskjønne omgivelser. På en fantastisk tomt på 2,3 mål ligger denne flotte eneboligen, en stor dobbelgarasje og et nyere uthus/anneks, og det hele omkranses av en stor, solrik hage, vakker beplantning og en solrik, dels overbygd terrasse på ca. 140 kvm med jacuzzi og paviljonger.

Eiendommen er omfattende oppgradert i perioden 2019 til 2022, og fremstår med stilrene farge- og materialvalg og innholdsrik planløsning. Stuen og kjøkkenet danner et lunt allrom med gulvvarme, peisovn og møbleringsfrihet, og kjøkkenet fra 2021 har alle hvitevarer integrert. Videre er det en loftstue med peisovn og balkong, en pen entré, to lekre bad/wc fra 2023 og tre gode soverom, hvorav ett har skyvedørsgarderobe og garderober



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	10
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	70
Energiattest	75
Nabolagsprofil	76
Budskjema	92



Tomten er meget pent opparbeidet med gressplen, prydbusker, steinbelagt gårds plass og høye, skjermende trær, og rundt på eiendommen er det installert stemningsfull utebelysning – både på garasje, husvegg og langs innkjørsel.



Det ble plantet ny Tuja-hekk langs tomtegrensen i 2018, og på samme tid ble det lagt ny ferdigplen.



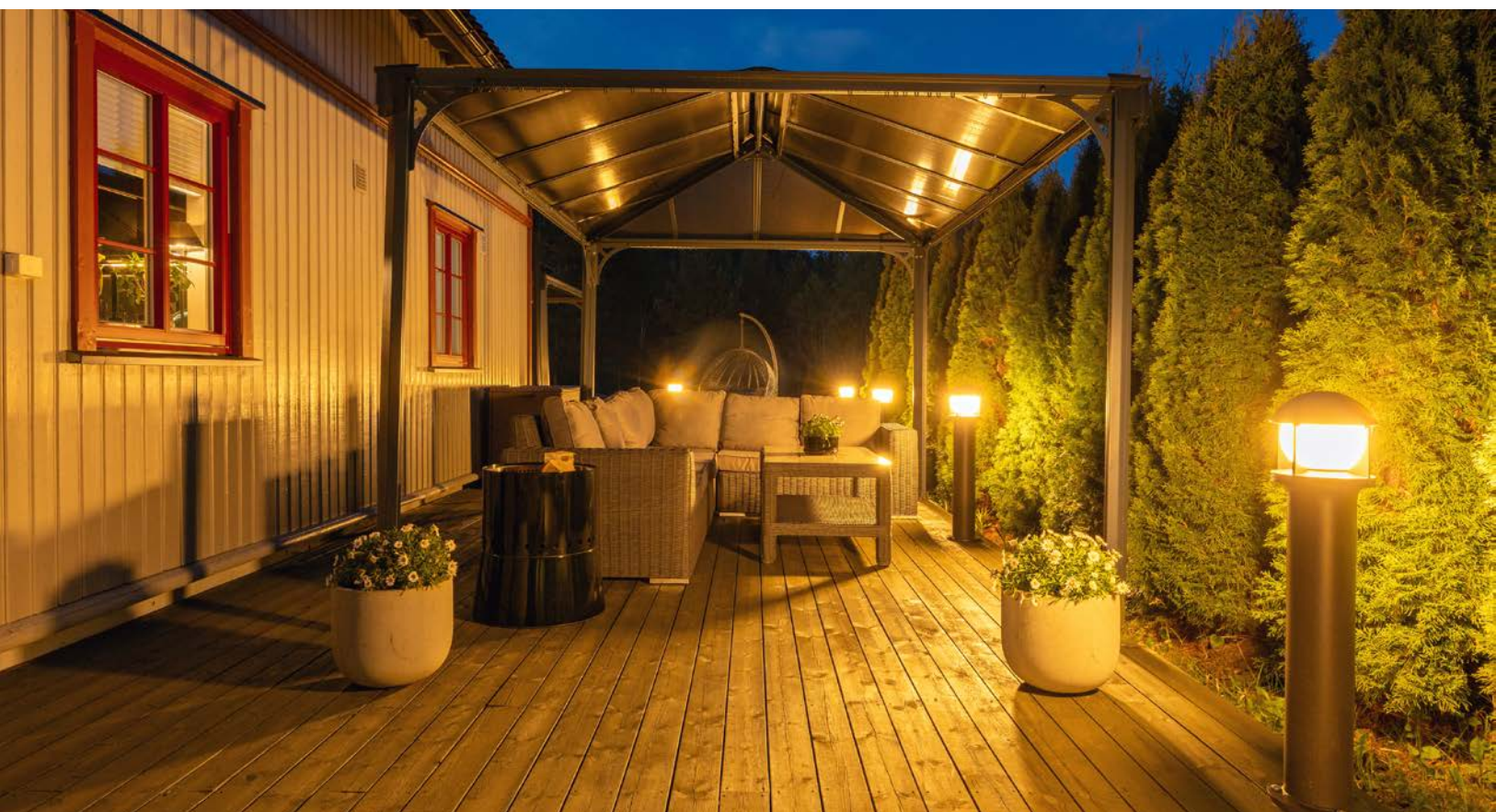
Eiendommen har en fin beliggenhet med grense til skogen, og ligger fint plassert på en tilnærmet flat tomt på 2345 kvm i naturskjønne og usjenerte omgivelser.



Oversiktsbilde.



Det er overbygg over deler av terrassen, og rundt hele er det dekke i impregnert tre.



Det medfølger to paviljonger og et jacuzzi, så her legger alt til rette for å nyte livet utendørs med familie og venner.



Terrassen ble utvidet i 2015, samt oppgradert med nye markiser i 2016.



Terrasse med paviljong og utebelysning.



I 2020 ble det satt opp et isolert uthus/anneks på ca. 16 kvm med flere bruksmuligheter. Rundt uthuset er det en stor solrik markterrasse med både dekke og rekkverk i tre.



Fra loftstuen inne i eneboligen er det utgang til en overbygd balkong på ca. 6 kvm med gode solforhold og fint utsyn.



Det er parkeringsmulighet i tilhørende dobbel garasje med carport på siden.



Den doble garasjen er romslig, og har epoxygulv, varmepumper og el-bil lader.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 146 m²

BRA - e: 88 m²

BRA totalt: 234 m²

TBA: 206 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 88 m² Entré, stue, kjøkken, bad, gang, soverom og omkleddningsrom.

2. etasje

BRA-i: 58 m² Trapperom, loftstue, bad og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

140 m² Terrasse.

2. etasje

6 m² Balkong.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 72 m² Garasje med hems.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

60 m² Terrasse utenfor uthuset.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Åpent område ved trapp på 4 kvm er ikke måleverdig iht. måleregeler og fratrullet arealet.

Terrasser er ca. oppmålt grunnet snødekke og definert som Åpent areal (TBA).

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,35 m til ca. 2,41 m.

Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,30 m under skråtak til ca. 2,36 m.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024. Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2344.9 m²

Tomtebeskrivelse

Eneboligen ligger fint plassert på en tilnærmet flat tomt på 2345 kvm i naturskjønne og usjenerte omgivelser. Tomten er meget pent opparbeidet med gressplen, prydbusker, steinbelagt gårdsplass og høye, skjermende trær, og rundt på eiendommen er det installert stemningsfull utebelysning – både på garasje, husvegg og langs innkjørsel. Det ble plantet ny Tuja-hekk langs tomtegrensen i 2018, og på samme tid ble det lagt ny ferdigplen.

Det er etablert en herlig terrasse på ca. 140 kvm som strekker seg rundt hele huset. Dette gir mulighet til å følge solen hele dagen, og møbleringsfriheten er jo ikke annet enn utmerket. Det er overbygg over deler av terrassen, og rundt hele er det dekke i impregneret tre. Det medfølger to paviljonger og et jacuzzi, så her legger alt til rette for å nyte livet utendørs med familie og venner. Terrassen ble utvidet i 2015, samt oppgradert med nye markiser i 2016.

Det er rikelig med trygg boltreplass i den store hagen, og i 2020 ble det satt opp et isolert uthus/anneks på ca. 16 kvm med flere bruksmuligheter. Rundt uthuset er det en stor solrik markterrasse med både dekke og rekkverk i tre. Fra loftstuen inne i eneboligen er det utgang til en overbygd balkong på ca. 6 kvm med gode solforhold og fint utsyn.

Beliggenhet

Eneboligen ligger noe usjenert til i rolige og barnevennlige omgivelser, ca. 2 km syd for hyggelige Setskog sentrum i Aurskog-Høland kommune. Det er umiddelbar nærhet til naturskjønne friluftsområder i skog og mark, som byr på gode turmuligheter hele året.

Fra boligen er det kort vei til Setskog IF's idrettsanlegg. Ved anlegget er det et klubbhus med treningsrom, fotballbane og en ny aktivitetspark med muligheter for skateboard, pumtrack, volleyball og 9-kurvers frisbeegolf. Ved idrettsanlegget finner man også Setskog Oppvekstsenter som tilbyr barnehage og barneskole. Kommunen er i en prosjekteringsfase for å bygge nytt oppvekstsenter på Setskog.

Setten er en stor innsjø som ligger ved Setskog, en naturperle med mange vik, mindre øyer, fine sandstrender og gode bademuligheter. Setten er et yndet sted for kanopadlere, sportsfiskere og turister. Fra boligen er det ca. 3,1 km til Kirkevika camping og badeplass - en fin plass for store og små.

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

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

Servicetilbud

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

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

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

Offentlig kommunikasjon

Området har kollektivtilbud via buss. Nærmeste holdeplass er Setskog garasje, som ligger ca. 5 minutter unna. Med bil fra Setskog tar det ca. 15 min til Bjørkelangen, 45 min til Töcksfors, 55 min til Lillestrøm og 1 time til Mysen.

Bygningssakkyndig

Henning Fagersand

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen har grunn og fundamenter av grunnmurselementer med støpt plate på mark. Drenering er ukjent, men det er vanligvis ikke nødvendig med drensledninger dersom gulvet ligger over terrengnivå. Etasjeskillere består av trebjelkelag og støpt plate på grunn. Veggkonstruksjon og utvendige fasader er av trekonstruksjon med stående trekledning. Kledningen ble sist behandlet i 2023.

Takkonstruksjonen er et saltak med A-takstoler, ventilert møneloft og kneloft.

Taktekking er av betongtakstein fra byggeår, med ukjent undertak.

Renner, nedløp og beslag er i metall utførelse. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, og takrenne over inngangsparti har lekkasje ved vegg.

Vinduer og dører inkluderer trevinduer med 2-lags isolerglass og innvendig plisse gardiner. Ytterdør har 2-lags isolerglass til entré, og terrassedører er av tre med 2-lags isolerglass.

Terrasse rundt boligen er i trekonstruksjoner med spaltegulv, delvis overbygget med motorisert markise. Overbygget veranda har spaltegulv, rekkverk og motorisert markise.

Dobbel garasje:

Garasjen er en dobbelgarasje med hems og carport, oppgradert i 2018 med isolert avdelt rom med takvinduer på hems, letthimling med LED-lys i 1. etasje, oppgradert el-anlegg med 400V kontakter, nye porter og luft-til-luft varmepumper.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Flere fliser mellom bolig og garasje har løsnet.

Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 2 - avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takrenne over

inngangsparti har lekkasje ved vegg.

- Radon: Det er ikke opplyst om det er foretatt radonmålinger eller om bygget er utført med radonsperre.

- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte boligsalgsrapport utført av Henning Fagersand datert 23.01.2025. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 (TG 2). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg nøye inn i boligsalgsrapporten før visning.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2015. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært. Firmanavn: Oslo Byggassistansen/CV Service.

Beskrivelse: VVS Gruppen og CV service har godkjenning på våtrom.

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

Ja.

Beskrivelse: Er i henhold til krav ligger i Boligmappe.

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

Ja, kun av faglært. Firmanavn: Rolv Snare AS.

Beskrivelse: El arbeider er utført over tid.

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

Ja.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. Beskrivelse: Det er montert 1 stk DEFA lade punkt med max lading 7kw.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Firmanavn: Oslo Byggassistanse AS.

Beskrivelse: Garasje har blitt bygd ut, det har blitt montert ny takstein på en side.

Innhold

Kort fortalt

- Stor, innholdsrik og velholdt enebolig
- Oppgradert i perioden 2019 til 2022
- Dobbelgarasje med isolert lagringsloft
- Carport og stor, steinbelagt gårdsplass
- Naturnært, usjenert og barnevennlig

- Meget velstelt tomt på 2345 kvm
- Stor hage med boltreplass og uthus
- Stemningsfull, moderne utebelysning
- Terrasse på ca. 140 kvm rundt huset
- Overbygd, lun balkong på ca. 6 kvm
- Tiltalende entré med flislagt gulv
- Åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning
- Nyere parkettgulv over gulvvarme
- Lekkert, velutstyrt kjøkken fra 2021
- 2 delikate bad/wc, begge fra 2023
- 3 gode soverom, ett med garderobe
- Boligen har meget god lagringsplass
- Varmtvannsbereder på ca. 300 liter
- Sikringsskap med automatsikringer

Planløsning

1. etasje: Entré, gang, garderoberom, bad/wc, soverom og stue/kjøkken.

Loftsetasje: Trapperom, bad/wc, 2 soverom og loftstue.

Annet: Uthus på ca. 16 kvm fra 2020.

Entré

Eneboligen har et pent, overbygd inngangsparti med steinbelagt adkomst, flislagt repos og takmontert utebelysning. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en stilfull entré med gråmalt panel på veggene og grå fliser på gulv med gulvvarme. Boligen er omfattende oppgradert i perioden 2019 til 2022, og fremstår med meget godt vedlikeholdt.

Kjøkken

Kjøkkenet, som var nytt i 2021, har et stilfullt og moderne design med stramme linjer, gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen fra Norema har sorte, finerte fronter, takhøye skap og sort benkeplate i stein med underlimt, sort kum. Veggene over benken er kledd med matchende steinplater, og under overskapene er det montert god arbeidsbelysning. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer, og det er downlights i himlingen og behagelig varme i gulvet.

Stue

Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og sammen danner de et stort, innbydende allrom med god atmosfære. Rommet er et naturlig samlingspunkt for familien, og har fine, definerte soner for møblering og en god peisovn for supplerende oppvarming. I 2022 ble allrommet oppgradert med downlights i himlingen, og i 2021 ble det lagt nytt Karch parkettgulv over varmematter med termostat. Dagslyset strømmer inn via store vinduer i tre himmelretninger, og ved stuen er det utgang til en stor, solrik terrasse som strekker seg rundt hele huset.

Loftstue

Mellom soverommene i loftsetasjen er det en lys, luftig og romslig loftstue med god møbleringsfrihet – et kjærkomment element for barnefamilier. Loftstuen har lysmalt panel på veggene og tidsmessig vinylplank fra 2019 på gulvet. En god peisovn sørger for lun hygge på kjøligere kvelder, og på varme sommerdager kan man trekke ut på en overbygd balkong på ca. 6 kvm med fint utsyn.

Bad/wc 1

Boligen inneholder to delikate og moderne bad/wc, og begge ble fornyet av fagfolk i 2023. Badet i første etasje har downlights i himlingen, store, grå fliser på veggene og matchende fliser på gulv med gulvvarme. På en lys, finert skuffeseksjon er det en toppmontert, rund servant, og over er det et speil med integrert belysning. Videre har badet et vegghengt toalett og en stor dusjnise med takmontert regnfallsdusj.

Bad/wc 2

Badet i loftsetasjen har hvitmalt skråhimling, store, grå fliser på veggene og matchende fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har grå, glatte fronter og består av en toppmontert servant på en skuffeseksjon og et rundt speil med integrert belysning. Videre har badet et vegghengt toalett og et innfliset badekar med takmontert regnfallsdusj. Opplegg for vaskemaskin finnes i en mellomgang i første etasje.

Soverom og garderobe

Det er tre gode soverom i eneboligen – ett i første etasje og to i loftsetasjen. Alle soverommene er pent pusset opp i tidsmessige farger, og de har store vinduer som sørger for rikt, naturlig lysinnslipp. På soverommet i første etasje er det en plassbygd skyvedørsgarderobe, og rommet har i tillegg et innredet garderoberom. Boligen har for øvrig oppbevaring- og lagringsplass på loftet i garasjen og i et frittliggende uthus på ca. 16 kvm.

Standard

Kjøkken i første etasje:

Norema kjøkkeninnredning fra 2021 med takhøye overskap og glatte fronter, stein benkeplate med nedfelt vaskekum og induksjonstopp. Kjøkkenet er videre utstyrt med integrert oppvaskmaskin, venskap, to stekeovner og kjøleskap. Det er installert lekkasjestopper i benkeskap. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven. Nytt Norema kjøkken med granitt benkeplate og på vegg, Miele hvitevarer i 2021. Ventilasjonen består av en Røroshetta kjøkkenventilator med integrert komfyrvakt og avtrekk ut. Ingen avvik med TG3 nevnt.

Bad i første etasje:

Sanitærutstyr og innredning består av benkeinnredning med skuffeseksjon, bolleservant og innfelt blandebatteri, speil med lys, vegghengt toalett med innebygget sisterner, dusjnise med glassvegg og dør, dusjhode og blandebatteri innfelt i himling og

vegg. Badet ble nyrenovert i 2023. Ventilasjonen er fuktstyrt elektrisk avtrekksvifte. Gulvvarme og downlights i himling. Ingen avvik med TG3 nevnt.

Bad i loftetasje:

Sanitærutstyr og innredning består av stein benkeplate med skuffeseksjon og servantbolle med innfelt blandebatteri, speil med lys, vegghengt toalett med innebygget sisterner, flislagt badekar med åpen inspeksjonsluke og innfelt dusjhode og blandebatteri. Badet ble nyrenovert i 2023. Ventilasjonen er fuktstyrt elektrisk avtrekksvifte i himling. Gulvvarme. Ingen avvik med TG3 nevnt.

Innvendige overflater:

Gulv: Gulvene er i hovedsak av en-stavs parkett, vinylplank, fliser og 3-stavs parkett. Ny vinylplank i loftetasje i 2019. Ny Karch parkett med varmematter med ny termostat i 2021.

Vegger: Vegger er i hovedsak av malt trepanel. Ny smart panel i himling i 2022.

Himling: Himlinger er i hovedsak av malt trepanel og MDF panel. Nye LED spotter i stue og kjøkken i 2022.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system, fordelerskap med stoppekran og drenering er plassert i gang. Innmat til fordelingsskap er skiftet og montert lekkasjestopper i 2023.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør av plast. Stakeluke for avløp i gang, avløpsluftung er ført over tak etter det som kan observeres utvendig på tak.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med klaffeventiler. Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.
- Elektrisk anlegg: El-anlegg med i hovedsak skjult ledningsnett. El-skap med automatsikringer er plassert i omkleddingsrom. Anlegget er oppgradert med bl.a. flere stikkontakter og byttet til svart utførelse i stue/kjøkken.
- Brann tekniske forhold: Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen. Utstyret er ikke funksjonstestet.
- Andre installasjoner: Sentralstøvsuger, der enheten er plassert i omkleddingsrom.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2015:

Oppgradering. Egeninnsats, firma. Fylt opp og rett tomt, lagt brostein, ny belysning ute. Utvidet terrasse rundt huset. Nye varmepumper 1.etasje i 2015 og loftetasje i 2016.

2016:

Oppgradering. Egeninnsats, firma. Nye motoriserte markiser i 1.etasje og loftetasje.

2018:

Oppgradering. Egeninnsats. Plantet Tuja hekk, lagt ferdigplen.

2019:

Oppgradering, ombygging. Egeninnsats. Ny vinylplank i loftetasje. Bygget om bod til omkleddingsrom med parkett og varmematter, samt hyller.

2020:

Nybygg. Egeninnsats. Satt opp utvendig isolert bod med innlagt strøm. Terrasse rundt bod.

2021:

Oppgradering. Egeninnsats, firma. Nytt Norema kjøkken med granitt benkeplate og på vegg, Miele hvitevarer. Ny Karch parkett med varmematter med ny termostat.

2022:

Oppgradering. Egeninnsats, firma. Etasjeskille er isolert, dobbel gips og ny smart panel i himling. Nye LED spotter i stue og kjøkken.

2023:

Oppgradering. Firma. Ny renoverte bad i 1.etasje og loftetasje. Ny 300 liter varmtvannsbereder. Lagt opp varmt vann til vaskemaskin. Innmat til fordelingsskap er skiftet. Nye vinduer og terrassedører, plisse gardiner til vinduer. I tillegg er det lagt til flere stikkontakter og byttet til sort utførsel stue 1.etasje, over flere år. Alle opplysninger iht. eier.

TV/Internett/Bredbånd

Eier tegner eget abonnement for tv og bredbånd på eiendommen.

Parkering

Det er parkering i en dobbelgarasje, i carport og på en stor, steinbelagt gårdsplass. Garasjen er på ca. 72 kvm, og har to isolerte rom for lagring på loftet. I selve garasjen er det epoxygulv, varmepumpe, elbillader og LED-belysning, og begge de motoriserte portene er av nyere dato.

Forsikringsselskap

If Forsikring.

Radonmåling

Det er ikke opplyst om det er foretatt radonmålinger eller om bygget er utført med radonsperre.

Energi

Oppvarming

Oppvarming skjer med luft-til-luft varmepumper plassert i stue 1.etasje og loftstue, varmekabler på bad og entre, varmematter under parkett i stue/kjøkken og omkleddningsrom, vedfyring og panelovner.

Info strømforbruk

Boligens målt energibruk er 21 674 kWh per år. Dette er gjennomsnittet av energiforbruket de siste tre årene, og det er oppgitt at all energibruk kommer fra elektrisitet. Det er ingen bruk av fjernvarme, olje, gass, bioenergi eller ved.

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Boligen på Butjernåsen 44 har en energikarakter C. Dette indikerer at boligen har en energieffektiv standard. Oppvarmingskarakteren er også C, som viser en høy andel av oppvarmingsbehovet dekket av elektrisitet.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 800 000

Kommunale avgifter

Kr 19 493

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkl.: Vann, avløp, feie/tilsynsgebyr og renovasjon. Kommunale avgifter vil variere årlig og etter forbruk.

Eiendomsskatt

Kr 4 110

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Aurskog Høland kommune, pt. på 2 promille.

Formuesverdi primær

Kr 993 931

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 975 723

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet kommunale avgifter, forsikringer, tv/internett, strøm, m.m.

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 100 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:

3226/153/100:

12.10.2004 - Dokumentnr: 9165 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:153 Bnr:89

01.01.2020 - Dokumentnr: 1761549 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:153 Bnr:100

01.01.2024 - Dokumentnr: 145968 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:153 Bnr:100

Heftelsene omhandler registrering av eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Butjernåsen 8, "oppføring av nybygg, bolig og garasje", datert 07.10.2005.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.10.2005.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal veiadkomst.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen er i kommuneplanen for Aurskog Høland avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Eiendommen grenser inntil område avsatt til nåværende LNFR formål.

Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

Adgang til utleie

Hele boligen kan leies ut.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebyggt, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtagelse etter avtale med selger. Vennligst oppgi ønsket dato i vedlagte budskjema.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

120 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

121 350 (Omkostninger totalt)

137 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

140 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 921 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 937 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 940 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 121 350

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Kommunal info

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- oppgjørshonorar kr 7.000,- og visninger kr 3.000,- per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10.000,-. Utleggene omfatter foto, kommunale opplysninger og tinglysningsgebyr. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

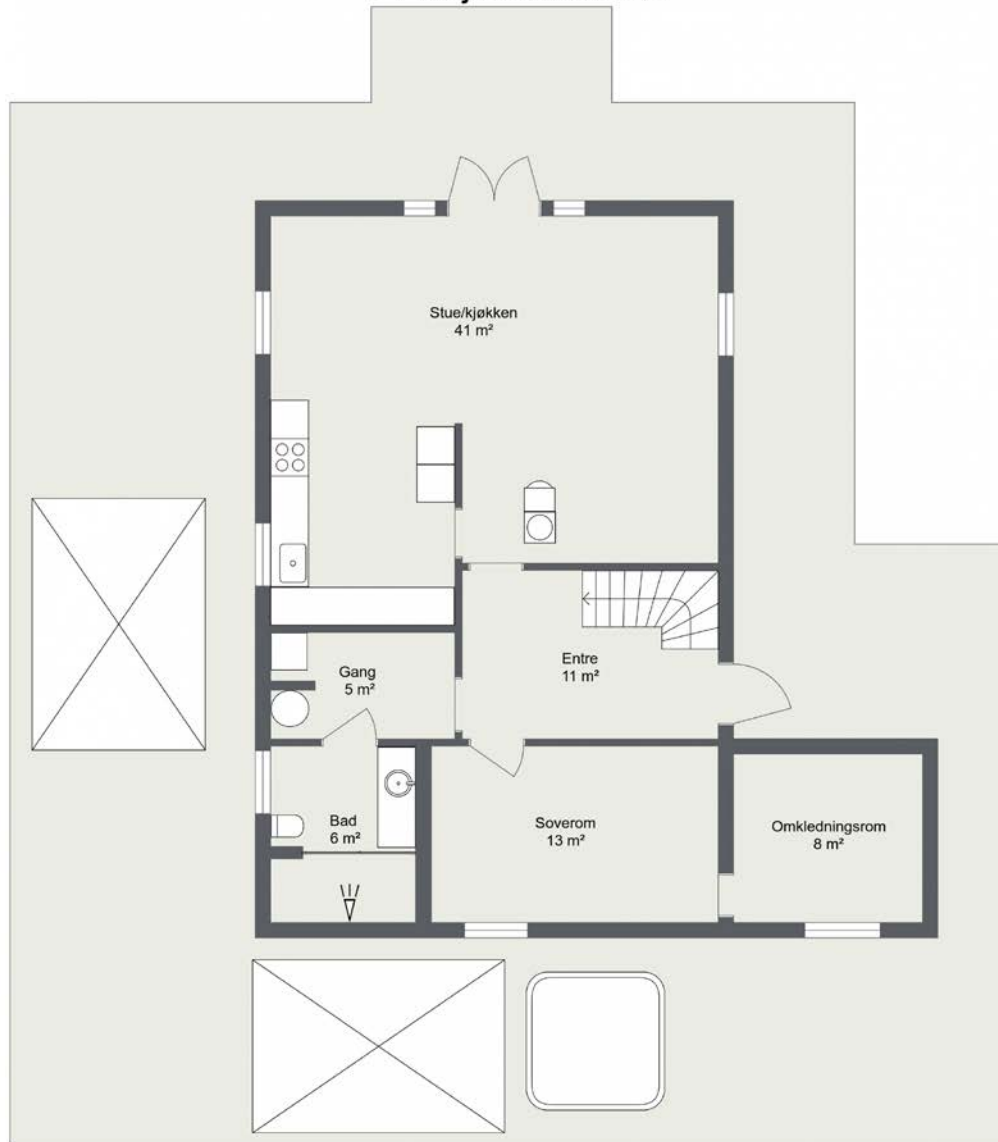
Bankenes Boligmegler AS avdeling Bjørkelangen, Bjørkeveien 18
1941 Bjørkelangen
Tlf: 638 54 000

Salgsoppgavedato

22.05.2025

Butjernåsen 44, Setskog

1. Etasje m/terrasse



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

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



tuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og sammen danner de et stort, innbydende allrom med god atmosfære.



Rommet er et naturlig samlingspunkt for familien, og har fine, definerte soner for møblering og en god peisovn for supplerende oppvarming.



I 2022 ble allrommet oppgradert med downlights i himlingen, og i 2021 ble det lagt nytt Karch parkettgulv over varmematter med termostat.



Dagslyset strømmer inn via store vinduer i tre himmelretninger, og ved stuen er det utgang til en stor, solrik terrasse som strekker seg rundt hele huset.



To fløyet terrassedør ut til overbygget terrasse.



Kjøkkenet var nytt i 2021 og holder en god standard. Videre er det varmepumpe på vegg.



Kjøkkenet har et stilfullt og moderne design med stramme linjer, gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass.



Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer.



Flott underlimt sort kum.



Kjøkkenet har et stilfullt og moderne design med stramme linjer, gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass.



Meget delikat bad i 1. etasje, som ble fornyet i 2023.



Badet i første etasje har downlights i himlingen, store, grå fliser på veggene og matchende fliser på gulv med gulvarme.



Stort hovedsoverom i 1. etasje med tilhørende skyvedørgarderobe.

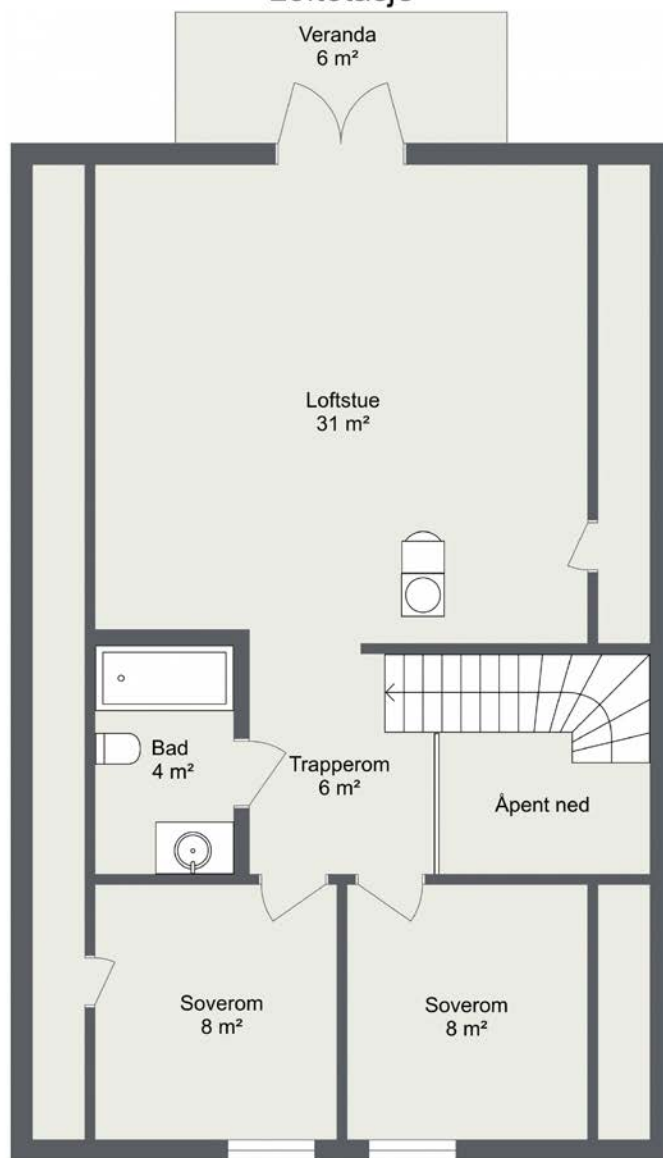


Mellomgang med plas til vaskemaskin og tørketrommel, samt gang med trapp og flislagt gulv.



Romslig walk-in closet med skapinnredning.

Butjernåsen 44, Setskog Lofstasje



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

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



Koselig loftstue med utgang til balkong. I loftstuen er det også peisovn som sørger for lun hygge på kjøligere kvelder.



Loftstuen har lysmalt panel på veggene og tidsmessig vinylplank fra 2019 på gulvet.



Badet i loftsetasjen har hvitmalt skråhimling, store, grå fliser på veggene og matchende fliser på gulv med gulvvarme. Badet ble også pusset opp i 2023.



Baderomsinnredningen har grå, glatte fronter og består av en toppmontert servant på en skuffeseksjon og et rundt speil med integrert belysning. Videre har badet et vegghengt toalett og et innfliset badekar med takmontert regnfallsdusj.



Soverom i loftsetasjen.



Soverom i loftsetasjen.



Joker Setskog - en koselig nærbutikk!



Setten er en innsjø i Aurskog Høland kommune, med fine rekreasjonsmuligheter for bla. kanopadlere, sportsfiskere og campingturrister.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Butjernåsen 44, 1954 SETSKOG



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 153, bnr. 100

Markedsverdi

4 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 234 m² BRA-i: 146 m²



Befaringsdato: 23.01.2025

Rapportdato: 13.02.2025

Oppdragsnr.: 13998-1393

Referansenummer: K16291

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand

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.

Norsk takst

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



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

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

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

Fagersand AS

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

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



Rapportansvarlig

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576



Sertifikater

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGNING.

Enebolig med 1-1/2 etasje og takoverbygg til garasje.

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Oppgradert og påkostet enebolig, som fremstår med liten bruksslitasje og normal god tilstand.

Det er registrert kun mindre avvik.

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

Enebolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmurselementer med støpt plate på mark.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning.

Saltak med A-takstoler, ventilert møneloft (loft over loftetasje) og kneloft (rom mot yttervegger under skråtak).
Taktekking av betongtakstein fra byggeår, ukjent undertak.
Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.
Takstige og feieplattform.

Trevinduer med 2-lags isolerglass og innvendig plisse gardiner.
Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré.
To-fløyet terrassedører av tre med 2-lags isolerglass i 1.etasje og loftetasje.

Flislagt platting ved inngangsparti og mellom bolig og garasje.
Terrasse rundt boligen i trekonstruksjoner med spaltegulv, terrasse med tilgang fra stue er delvis overbygget og har motorisert markise.
Overbygget veranda i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk og motorisert markise, tilgang fra loftstue.
På terrassen er det plassert to paviljonger og en Jacuzzi.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er i hovedsak av en-stavs parkett, vinylplank, fliser og 3-stavs parkett.
Vegger er i hovedsak av malt trepanel.
Himlinger er i hovedsak av malt trepanel og MDF panel.

Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn.

Elementpipe med heldekkende beslag over tak og takstige/feieplattform.
Tilkoblet vedovner i 1.etasje og loftetasje.

Åpen malt tretrapp til loftetasje.

Profilerte formpressede kompakte innerdører.

Tidligere tilliggende bod er utvidet og endret til omkleddingsrom med innredning og varme i gulv, utført i 2019, iht. eier.
I tillegg er det skyvedørsgarderobe på soverom 1.etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etasje fra 2023.

Fliser på vegger og malte plater med downlights i himling.
Fliser på gulv med nedsenket dusjsone og gulvvarme.
Rennesluk midtstilt i dusjnise med synlig membranmansjett.
Sanitærutstyr og innredning består av benkeinnredning med skuffeseksjon, bolleservant og innfelt blandebatteri, speil med lys, vegghengt toalett med innebygget susterne, dusjnise med glassvegg og dør, dusjhode og blandebatteri innfelt i himling og vegg.
Fuktstyrt elektrisk avtrekksvifte.

Bad loftetasje fra 2023.

Fliser på vegger og malte plater i himling.
Fliser på gulv med gulvvarme.
Plastsluk med synlig membranmansjett i ytterkant av badekar.
Sanitærutstyr og innredning består av stein benkeplate med skuffeseksjon og servantbolle med innfelt blandebatteri, speil med lys, vegghengt toalett med innebygget susterne, flislagt badekar med åpen inspeksjonsluke og innfelt dusjhode og blandebatteri.
Det er fuktstyrt elektrisk avtrekksvifte i himling.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Norema kjøkkeninnredning fra 2021 med takhøye overskap og glatte fronter, stein benkeplate med nedfelt vaskeskum og induksjonstopp, integrert oppvaskmaskin, vinskap, to stekeovner og kjøleskap.
Lekkasjestopper i benkeskap.
Parkett på gulv og steinplate på vegg over kjøkkenbenk.
Det er kjøkkenventilator med innebygget komfyrvakt og avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system, fordelerskap med stoppekran og drenering er plassert gang.

Synlige avløpsrør av plast.

Stakeluke for avløp i gang, avløpslufting er ført over tak etter det som kan observeres utvendig på tak.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler.

Vaskemaskin, varmtvannsbereder og fordelerskap er plassert i gang 1. etasje.

I om rommet ikke er bygget som våtrom, er det montert lekkasjestopper for å hindre skadet ved en eventuell lekkasje.
Det er montert fuktstyrt elektrisk vifte i yttervegg.
Iht. eier et det lagt i varmtvann til vaskemaskin, som et energi besparende tiltak.

Luft-til-luft varmepumper, plassert i stue 1.etasje og loftstue.
Øvrig oppvarming skjer med varmekabler på bad og entre, varmematter under parkett i stue/kjøkken og omkleddingsrom, vedfyring og panelovner.

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter med direkte el-tilkobling er plassert i gang.

Sentralstøvsuger, der enheten er plassert i omkleddingsrom.

El-anlegg med i hovedsak skjult ledningsnett.
El-skap med automatsikringer er plassert i omkleddingsrom.

Beskrivelse av eiendommen

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere tilkoblet alarmanlegg i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Terrenget er relativt flatt og lett skrånet mot øst.

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	234 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	146 m ²
Totalpris	4 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er forevist godkjente tegninger fra byggeår, datert 2004.

Tilliggende bod med utvendig tilgang er endret til omkleddningsrom med inngang fra soverom.

Bruksendring må omsøkes.

Kneloft er ikke inntegnet.

Det foreligger ferdigattest fra byggeår, datert 7.10.2005.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er forevist godkjente tegninger fra byggeår, datert 2004.

Garasjen er tilbygget ca. 36 m² mot øst, samt carporter.

Tilbygget må omsøkes.

Det foreligger ferdigattest fra byggeår, datert 7.10.2005.

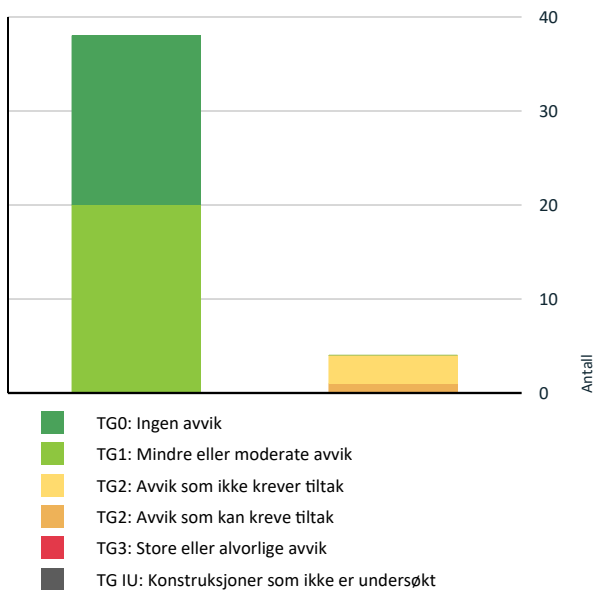
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

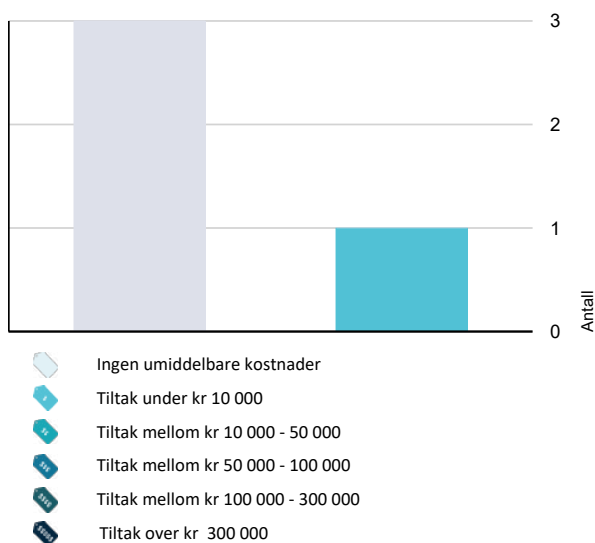
Det er ikke fremvist tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport for bolig med teknisk verdi og markedsverdi, i forbindelse med salg.

Frittliggende garasjer, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert, kun en forenklet beskrivelse.

Referansenivå for vurderinger i rapporten er hovedsakelig byggeår 2005 og det legges til grunn at bygget er prosjektert og søkt etter teknisk forskrift 1997.

Bad er helenovert i 2017 og referansenivået er teknisk forskrift 2017.

På befaringsdagen var det snødekke og utvendige overflater kan derfor være begrenset inspisert.

Kommunale opplysninger er ikke tilsendt, opplysninger er hentet fra kommunens kartportal og kan være mangelfull.

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

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

For beregning av teknisk verdi er det brukt programmet

Byggekost.no.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2005

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi. Kartutsnitt viser eiendommens tomt med bygninger.

Anvendelse
Bolig.

Standard

Enebolig med 1-1/2 etasje og takoverbygg til garasje.
1.etasje med overbygget inngangsparti består av entre med trapp til loftetasje, et soverom med omkleddingsrom, gang med plass og opplegg for vaskemaskin, bad og åpen stue/kjøkken løsning med utgang til terrasse.
Loftetasje består av trapperom, loftstue med utgang til overbygget veranda, bad og to soverom.
Det er terrasser på alle sider i tillegg til veranda i loftetasje.
Oppvarming består av varmepumper, vedfyring og strøm.
Boligen her oppgradert og modernisert med bl.a. nye bad, nytt kjøkken, nye vinduer og dører.

Vedlikehold

Boligen er godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2015	Oppgradering. Egeninnsats, firma.	Fylt opp og rett tomt, lagt brostein, ny belysning ute. Utvidet terrasse rundt huset. Nye varmepumper 1.etasje i 2015 og loftetasje i 2016.
2016	Oppgradering. Egeninnsats, firma.	Nye motoriserte markiser i 1.etasje og loftetasje
2018	Oppgradering. Egeninnsats.	Plantet Tuja hekk, lagt ferdigplen.
2019	Oppgradering, ombygging. Egeninnsats.	Ny vinylplank i loftetasje. Bygget om bod til omkleddingsrom med parkett og varmematter, samt hyller.
2020	Nybygg. Egeninnsats.	Satt opp utvendig isolert bod med innlagt strøm. Terrasse rundt bod.
2021	Oppgradering. Egeninnsats, firma.	Nytt Norema kjøkken med granitt benkeplate og på vegg, Miele hvitevarer. Ny Karch parkett med varmematter med ny termostat.
2022	Oppgradering. Egeninnsats, firma.	Etasjeskille er isolert, dobbel gips og ny smart panel i himling. Nye LED spotter i stue og kjøkken.
2023	Oppgradering. Firma.	Ny renovere bad i 1.etasje og loftetasje. Ny 300 liter varmtvannsbereder. Lagt opp varmt vann til vaskemaskin. Innmat til fordelingsskap er skiftet. Nye vinduer og terrassedører, plisse gardiner til vinduer.
		I tillegg er det lagt til flere stikkontakter og byttet til sort utførsel stue 1.etasje, over flere år. Alle opplysninger iht. eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongtakstein fra byggeår, ukjent undertak. Taket er snødekket og det er ikke tilgang til møneloft, vurdering er kun ut fra alder.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.

Takstige og feieplattform.

Besiktiget fra bakkenivå grunnet sikkerhet, med de begrensninger dette medfører.

Vurdering av avvik:

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

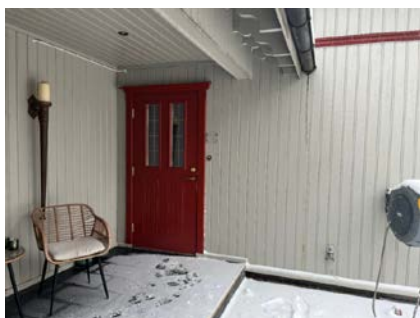
Takrenne over inngangsparti har lekkasje ved vegg.

Konsekvens/tiltak

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

Takrenne bør tettes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tegn på lekkasje fra takrenne.

1 TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning.

Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Eier opplyser at kledning sist ble behandlet i ca. 2023.

1 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med A-takstoler, ventilert møneloft (loft over loftetasje) og kneloft (rom mot yttervegger under skråtak).

Det er to luker til kneloft tett med isolasjon og vindtettplate, luke til møneloft er igjenskrudd, loft er ikke inspisert.

Det er observert ventilert i gavlvegger, på dette grunnlag er møneloftet vurdert til å være ventilert.

Begrenset vurdert ut fra utvendig observasjoner.



Luker til kneloft er tett med vindtettplate.

1 TG 0 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass og innvendig plisse gardiner.

Alle vinduer ble skiftet i 2023, iht. eier.

Det foreligger dokumentasjon.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1 TG 1 Dører

Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré.

To-fløyet terrassedører av tre med 2-lags isolerglass i 1.etasje og loftetasje.

Dører ble skiftet i 2023, iht. eier.

Det foreligger dokumentasjon for vinduer og terrassedør.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Flislagt platting ved inngangsparti og mellom bolig og garasje.

Terrasse rundt boligen i trekonstruksjoner med spaltegulv, terrasse med tilgang fra stue er delvis overbygget og har motorisert markise.

Overbygget veranda i trekonstruksjoner med spaltegulv, rekkverk og motorisert markise, tilgang fra loftstue.

Terrasse ble utvidet i 2015, markiser ble montert i 2016, iht. eier.

Terrasser er snødekt og begrenset inspisert

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Flere fliser mellom bolig og garasje har løsnet.

Rekkverk på veranda er ca. 90 cm, som var kravet på byggetidspunktet. Dagens krav er 1,00 m.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Fliser må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Fliser har løsnet og fjernet.

TO 1 Andre utvendige forhold

På terrassen er det plassert to paviljonger og en Jacuzzi.
Iht. eier er disse i orden.



Jacuzzi og paviljong.



Paviljong.

INNENDIG

TO 1 Overflater

Gulvene er i hovedsak av en-stavs parkett, vinylplank, fliser og 3-stavs parkett.
Vegger er i hovedsak av malt trepanel.
Himlinger er i hovedsak av malt trepanel og MDF panel.

Overflater er betydelig oppgradert i årene 2019-2022, se oversikt under "Tilbygg/modernisering".

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn.
Ved målinger ble det registrert kun mindre skjevheter på gulv.
Det er målt opp til ca. 5 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 8 mm over hele rom i stue/kjøkken 1.etasje.
Det er målt opp til ca. 8 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 10 mm over hele rom i loftstue 1.etasje.
Målinger er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt.

Eier opplyser at himling i 1.etasje er åpnet og etterisolert med to-lags gips og MDF panel.

TO 2 Radon

Det er ikke opplyst om det er foretatt radonmålinger eller om bygget er utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

På generelt grunnlag informeres følgende:

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

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

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

Mer informasjon: www.nrpa.no/radon

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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

TO 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Elementpipe med heldekkende beslag over tak og takstige/feieplattform.
Tilkoblet vedovner i 1.etasje og loftetasje.

Det er ikke opplyst om siste feiing eller tilsyn.
Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av taksmann.

1 TG 2 Innvendige trapper

Åpen malt tretrapp til loftetasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Vurdert etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Krav om håndløpere på hver side i trapp kom fra Byggeforskrifter av 1969 og er også gjeldene i dag for hindre fall og ulykker i trapper.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Innvendige dører

Profilerte formpressede kompakte innerdører.
Alle innerdører er skiftet, iht. eier.

1 TG 1 Andre innvendige forhold - Garderober

Tidligere tilliggende bod er utvidet og endret til omlødningsrom med innredning og varme i gulv, utført i 2019, iht. eier.
I tillegg er det skyvedørsgarderober på soverom 1.etasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad 1.etasje fra 2023.
Det foreligger dokumentasjon på Boligmappa.no
Våtrommet blir vurdert opp mot dagens krav, med henvisning til byggeår.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Bad 1.etasje.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte plater med downlights i himling.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Overflater Gulv

Fliser på gulv med nedsenket dusjsone og gulvvarme.
Det er fall på gulv mot dusjsone, i dusjsone er det målt ca. 1:100 fall mot midtstilt sluk.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Rennesluk midtstilt i dusjnise med synlig membranmansjett.
Membran/tettesjikt av smøremembran med dokumentasjon.



Sluk i dusjnise.

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning består av benkeinnredning med skuffeseksjon, bolleservant og innfelt blandebatteri, speil med lys, vegghengt toalett med innebygget systerne, dusjnise med glassvegg og dør, dusjhode og blandebatteri innfelt i himling og vegg. Det er observert drenering for innfelt utstyr. Eier opplyser at toalett systerne har «sealing-bag», som ikke gjør det nødvendig med synlig drenering.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Ventilasjon

Fuktstyrt elektrisk avtrekksvifte.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke nødvendig da det er inspeksjonsluke fra gang mot bad i våtsone til servant og fuktmåling er foretatt der. Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



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

LOFTETASJE > BAD

Generell

Bad loftetasje fra 2023. Det foreligger dokumentasjon på Boligmappa.no. Våtrommet blir vurdert opp mot dagens krav, med henvisning til byggeår.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



Bad loftetasje.

LOFTETASJE > BAD

! TG 0 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte plater i himling. Det er benyttet våtromsmaling iht. eier.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

LOFTETASJE > BAD

! TG 0 Overflater Gulv

Fliser på gulv med gulvvarme. Det er fall mot sluk. Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist i en lengde på ca. 70 cm, i tillegg er det oppkant mot dørterskel på ca. 50 mm. Det er forutsatt at membran er trukket opp på oppkant.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

LOFTETASJE > BAD

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membranmansjett i ytterkant av badekar. Membran/tettesjikt av smøremembran med dokumentasjon.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



Sluk i ytterkant av badekar.

LOFTETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av stein benkeplate med skuffeseksjon og servantbolle med innfelt blandebeholder, speil med lys, vegghengt toalett med innebygget systerne, flislågt badekar med åpen inspeksjonsluke og innfelt dusjhode og blandebeholder. Toalett systerne har «sealing-bag», som ikke gjør det nødvendig med synlig drenering.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

LOFTETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Det er fuktstyrt elektrisk avtrekksvifte i himling.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

LOFTETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i loftstue mot våtsone til badekar. Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



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

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Norema kjøkkeninnredning fra 2021 med takhøye overskap og glatte fronter, stein benkeplate med nedfelt vaskekum og induksjonstopp, integrert oppvaskmaskin, to stekeovner, vinskap og kjøleskap. Lekkasjestopper i benkeskap. Parkett på gulv og steinplate på vegg over kjøkkenbenk. Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder. Det foreligger dokumentasjon.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



Kjøkkeninnredning.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Rørshetta kjøkkenventilator med integrert komfyrvakt og avtrekk ut. Det foreligger dokumentasjon.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system, fordelerskap med stoppekran og drenering er plassert gang. Det er montert lekkasjestopper i rommet. Innmat til fordelingskap er skiftet og montert lekkasjestopper i 2023.



Forderskap med stoppekran, funksjonstestet ok.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast. Stakeluke for avløp i gang, avløpslufing er ført over tak etter det som kan observeres utvendig på tak.

Tilstandsrapport



Stakeluke i vegg mot bad.

TO 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler.
Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.
Tidligere avtrekksanlegg er frakoblet og ikke i bruk, iht. eier.

TO 1 Andre VVS-installasjoner

Vaskemaskin, varmtvannsbereder og fordelerskap er plassert i gang 1. etasje.
I om rommet ikke er bygget som våtrom, er det montert lekkasjestopper for å hindre skadet ved en eventuell lekkasje.
Det er montert fuktstyrt elektrisk vifte i yttervegg.
Iht. eier et det lagt i varmtvann til vaskemaskin, som et energi besparende tiltak.



Nisjer til bereder og vaskemaskin.

TO 1 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumper, plassert i stue 1. etasje og loftstue.
Øvrig oppvarming skjer med varmekabler på bad og entre, varmematter under parkett i stue/kjøkken og omkleddingsrom, vedfyring og panelovner.
Varmematter ble lagt i forbindelse med nye gulv.

TO 0 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter med direkte el-tilkobling er plassert i gang.
Det er montert lekkasjestopper på gulv.
Det foreligger dokumentasjon.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

TO 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger, der enheten er plassert i omkleddingsrom.



Sentralstøvsuger.

TO 0 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med i hovedsak skjult ledningsnett.
El-skap med automatsikringer er plassert i omkleddingsrom.

Anlegget er oppgradert med bl.a. flere stikkontakter og byttet til svart utførelse i stue/kjøkken.
Det foreligger dokumentasjon fra byggeår og fra oppgraderinger, som eier innhenter før salg.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2005

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

Tilstandsrapport

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Eier innhenter dokumentasjon.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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

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



El-skap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 brannslukningsapparat og røykvarslerer tilkoblet alarmanlegg i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuksikring og drenering

Tilstandsrapport

Ukjent drenering.

Bruk av drensledninger er vanligvis ikke nødvendig dersom gulvet i sin helhet ligger over terrengnivå. Det forutsettes at byggegrunnen består av naturlig selvdrenerende masser og at vannet kan renne uhindret til lavereliggende grunnvannsstandnivå.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurselementer med støpt plate på mark.

! TG 0 Terrengforhold

Terrenget er relativt flatt og lett skrånet mot øst.
Eier har fylt opp og rettet av tomte.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje og lagring.

Byggeår

2005

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

Standard

Dobbelgarasje med hems og carporter.

Garasjen ble tilbygget og oppgradert i 2018 med bl.a. isolert avdelt rom med takvinduer på hems, letthimling med led-lys i 1.etasje, oppgradert el-anlegg med 400V kontakter, nye porter og luft-til-luft varmepumper.

1.etasje har epoxy behandlet støpt plate på mark, isolerte yttervegger med gipsplater innvendig, isolert bjelkelag til hems med letthimling.

Hems har innvendig trappetilgang, et isolert rom med laminatgulv, plater på vegger, himling med to takvinduer og innerdør til uisolert og uinnredet rom.

Det er to aluminium leddporter med lys, en mindre aluminium leddport, ytterdør og trevinduer.

Oppvarming består av to luft-til-luft varmepumper i 1.etasje og en på hems.

Det er el-bil lader.

Utvendig overflater består av stående kledning på vegger og takstein på taket.

Vedlikehold

Bygningen har et normalt vedlikehold og har normal bruksslitasje.

Frittstående garasjer/uthus er ikke tilstandsvurdert på linje med bolighus, da dette ikke er en del av mandatet.

Eier opplyser at smelte vann fra biler samles mot langvegg.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Tilbygg / modernisering

2018	Tilbygg, oppgradering. Egeninnsats, firma.	Utvidet garasje, oppgradert el-anlegg med bl.a. to 400V kontakter, himling med LED belysning. Laget to rom i loftetasje, isolert med takvinduer. Montert varmepumper i 1.etasje og loftetasje. Montert nye porter med LED belysninger. Iht. eier.
------	--	---

Uthus



Anvendelse

Lagring

Byggeår

2020

Kommentar

Kilde: Eier

Standard

Isolert uthus med terrasse og innlagt strøm.

Uthuset har støpt plate på mark, vegger i lafteplank med innvendig isolasjon og trepanel på innvendig vegger og himling, saltak konstruksjon teknet med to lag papp.

Enkle trevinduer og dør.

Innlagt strøm med en 400V stikkontakt.

Terrasse delvis med rekkverk og varmebehandlet terrassebord.

Vedlikehold

Bygningen har et normalt vedlikehold og har normal bruksslitasje.

Frittstående garasjer/uthus er ikke tilstandsvurdert på linje med bolighus, da dette ikke er en del av mandatet.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

146 m²/146 m²

Enebolig: Entré, 3 Soverom, 2 Bad, Gang, Stue/kjøkken, Omkleddingsrom, Trapperom, Loftstue

Andre bygg: Garasje, Uthus

Bruksareal andre bygg: 88 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 700 000

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

4 800 000

Konklusjon markedsverdi

4 800 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

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

Sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Butjernåsen 70 ,1954 SETSKOG 134 m ² 2004 3 sov	07-12-2024	4 690 000	4 650 000		4 650 000	34 701
2 Butjernåsen 50 ,1954 SETSKOG 133 m ² 2005 3 sov	04-02-2024	4 200 000	4 200 000		4 200 000	31 579
3 Butjernåsen 42 ,1954 SETSKOG 226 m ² 2005 4 sov	25-02-2024	4 725 000	4 300 000		4 300 000	19 027

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

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 350 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 600 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	950 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	360 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	350 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 5 900 000

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 markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 700 000
--	------------	------------------

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?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

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)				
1.Etasje	88			88	140		88
Loftetasje	58			58	6	3	61
SUM	146				146	3	149
SUM BRA	146						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, Soverom, Bad, Gang, Stue/kjøkken, Omkleddningsrom		
Loftetasje	Trapperom, Bad, Soverom, Soverom 2, Loftstue		

Kommentar

I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA.
Åpent område ved trapp på 4 m² er ikke måleverdig iht. måleregler og fratrullet arealet.
Terrasse/veranda er ca. oppmålt grunnet snødekke og definert som Åpent areal (TBA).

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,35 m til ca. 2,41 m.

Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,30 m under skråtak til ca. 2,36 m.

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er forevist godkjente tegninger fra byggeår, datert 2004.

Tilliggende bod med utvendig tilgang er endret til omkleddningsrom med inngang fra soverom.

Bruksendring må omsøkes.

Kneloft er ikke inntegnet.

Det foreligger ferdigattest fra byggeår, datert 7.10.2005.

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

Kommentar: Det foreligger dokumentasjon på Boligmappa.no

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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		72		72	
Hems					
SUM		72			
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje	
Hems		Lagerrom, Uinnredet loft	

Kommentar

Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Hems på ca. 42 m² gulvareal er ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m i 60 cm bredde.

Carport mot nord på ca. 28 m² gulvareal og carport mot øst på ca. 12 m² gulvareal er ikke måleverdige grunnet åpent bygg.

Dette arealet er ikke inkludert i areal oppsettet.

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er forevist godkjente tegninger fra byggeår, datert 2004.

Garasjen er tilbygget ca. 36 m² mot øst, samt carporter.

Tilbygget må omsøkes.

Det foreligger ferdigattest fra byggeår, datert 7.10.2005.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Garasje er plassert nærmere bolig enn 8 m uten synlig brannsikring.

Garasjer på over 50 m² bruttoareal skal ha minimum 8,0 m innbyrdes avstand til nærmeste byggverk, med mindre det er truffet tiltak for å hindre spredning av brann mellom byggverkene, iht. dagens forskrift.

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:

Uthus

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		16		16	60
SUM		16			60
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Terrasse/veranda er ca. oppmålt grunnet snødekke og definert som Åpent areal (TBA).

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	146	0
Garasje	0	72
Uthus	0	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Jan Roger Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	153	100		0	2345 m ²	Eiendomsverdi	Eiet
Adresse Butjernåsen 44, 1954 Setskog							
Hjemmelshaver Thorstensen, Birgitte 1/2 Johansen, Jan Roger 1/2							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i ytterkant av et etablert boligfelt på Setskog i Aurskog-Høland kommune.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Det foreligger planer om utvidelse av byggefeltet på vestsiden, som ikke direkte berører eiendommen.

Om tomten

Eiet tomt på 2.345 m², som er opparbeidet bl.a. med Tuja hekker, plen, belegningstein og kantstein med lys.
Dagens eier har oppgradert og planert tomta.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
2 850 000	2015	Kilde: Eiendomsverdi.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.01.2025	Utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Oppdragsbekreftelse	15.01.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	14.01.2025	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	4	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	04.02.2025	Sit.kart, planopplysninger	Gjennomgått	1	Nei
Tidligere salgsdokumenter	09.06.2014	Prospekt fra forrige salg.	Gjennomgått	44	Nei
Boligmappa.no Boligmappa er boligens servicehefte – en digital historikk over teknisk arbeid utført på eiendommen.	13.02.2025	Nedlastet dokumentasjon fra håndverkere og eier. 283 dokumenter.	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest/brukstillatelse	07.10.2025	Ferdigattest for bolig og garasje fra byggeår.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	14.10.2004	Tegningssett fra byggeår.	Gjennomgått	7	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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/KI6291>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107240255	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Birgitte Thorstensen	Jan Roger Johansen
Gateadresse	
Butjernåsen 44	
Poststed	Postnr
SETSKOG	1954
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If Forsikring
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1107240255

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	VVS Gruppen og CV service har godkjenning på våtrom
Arbeid utført av	Oslo Byggassistansen/CV Service

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Er i henhold til krav ligger i Boligmappe
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	El arbeider er utført over tid
Arbeid utført av	Rolv Snare AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er montert 1 stk DEFA lade punkt med max lading 7kw
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Garasje har blitt bygd ut, det har blitt montert ny takstein på en side

Arbeid utført av

Oslo Byggassistanse AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1107240255

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1107240255

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Birgitte Thorstensen	e83d3e9a4bcbc5dfa561327 5ca2a92a677b50c34	29.01.2025 20:09:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Roger Johansen	2cfe75d6d2ff0f6845c271dd 9302ad06f227bc69	29.01.2025 12:44:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

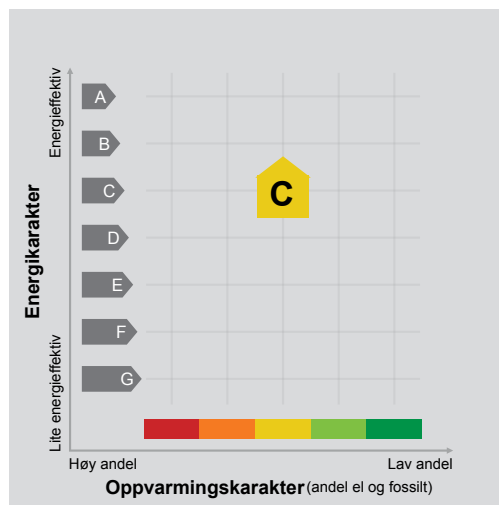
Document reference: 1107240255

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

ENERGIATTEST



Adresse	Butjernåsen 44
Postnummer	1954
Sted	SETSKOG
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	153
Bruksnummer	100
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23184400
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-119678
Dato	13.05.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 21 674 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

21 674 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Nabolagsprofil

Butjernåsen 44

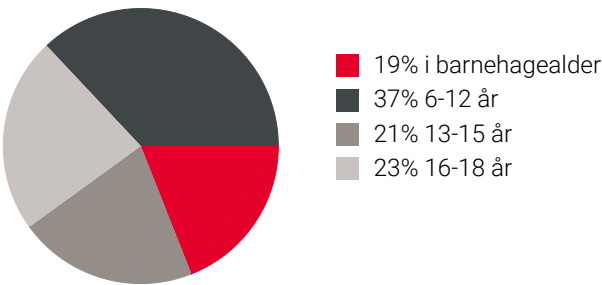
Offentlig transport

🚗 Setskog garasje Linje 470	7 min 🚶 0.5 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 11 min 🚗

Skoler

Setskog oppvekstsenter (1-7 kl.) 58 elever, 4 klasser	4 min 🚶 2.6 km
Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 633 elever, 36 klasser	19 min 🚶 17.7 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	17 min 🚶 16.1 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	18 min 🚶 16.8 km

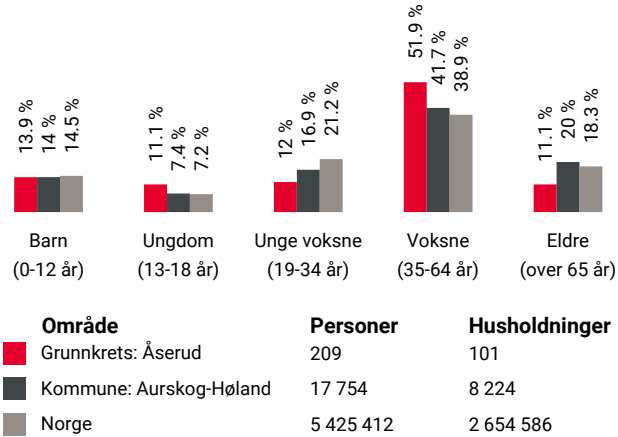
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



Barnehager

Setskog oppvekstsenter - bhg. (1-5 år) 21 barn	4 min 🚶 2.6 km
Rømskog barnehage (1-5 år) 20 barn	13 min 🚶 12.1 km
Festningsåsen barnehage (0-5 år) 112 barn	15 min 🚶 14.6 km

Dagligvare

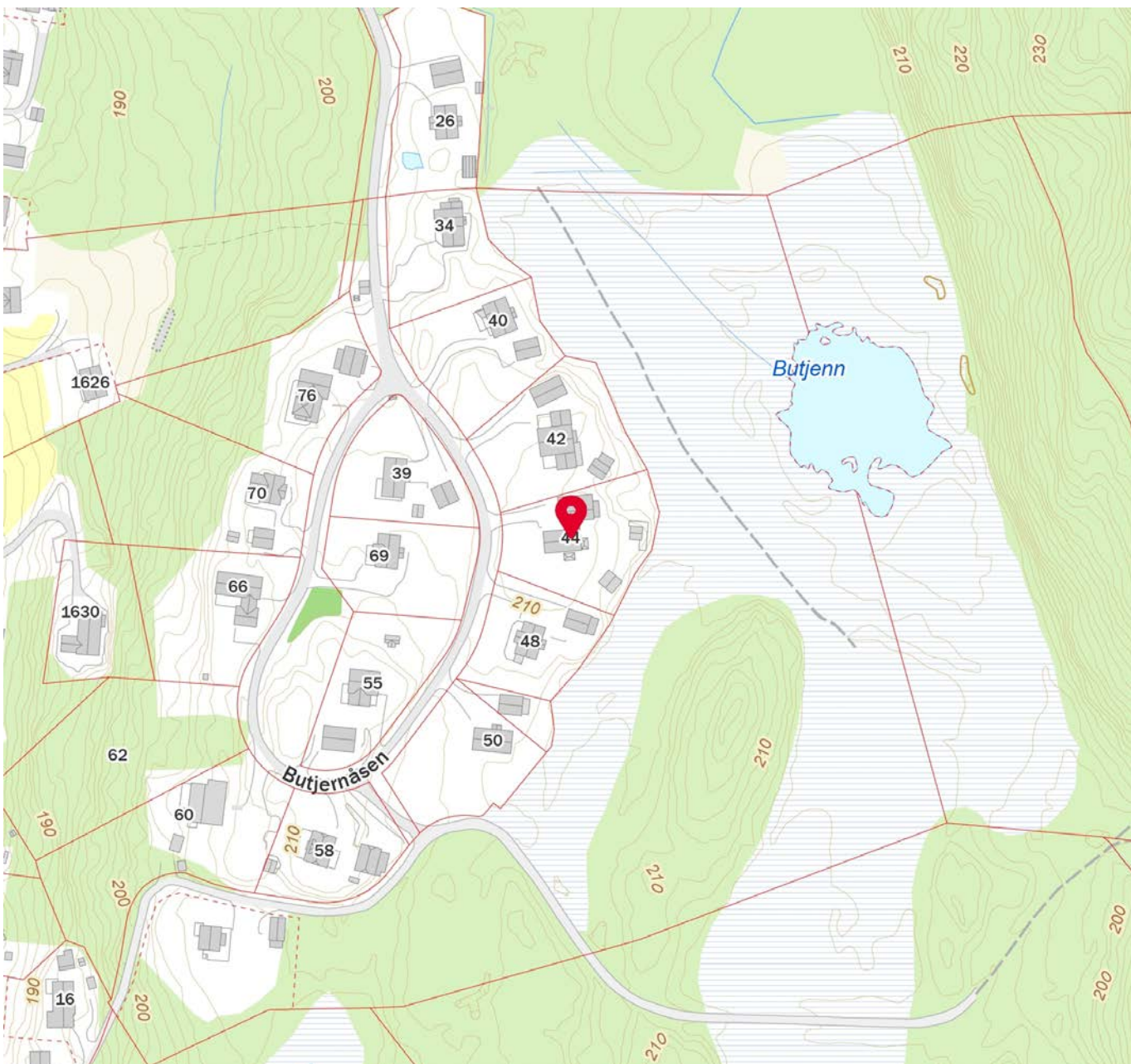
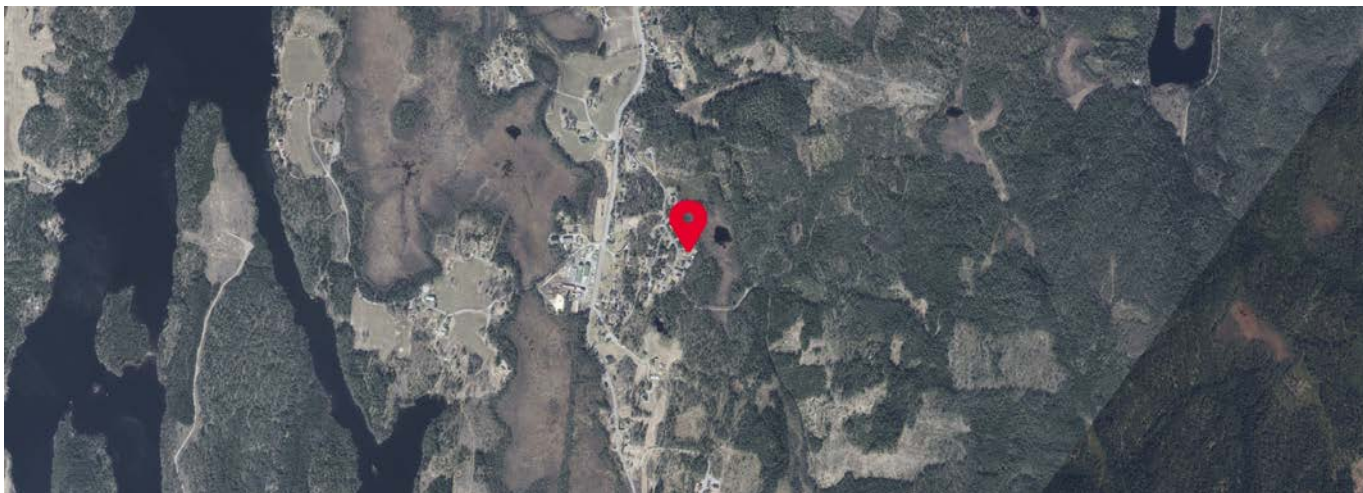
Joker Setskog PostNord, søndagsåpent	4 min 🚶 2.5 km
Joker Rømskog Post i butikk, PostNord	13 min 🚶 12.9 km

Sport

🏀 Setskog idrettsanlegg Ballspill, fotball	4 min 🚶 2.6 km
🏀 Rømskog skole Aktivitetshall, ballspill	12 min 🚶 12 km
🚰 MOVA Bjørkelangen Serviceveien	17 min 🚶
🚰 MOVA Bjørkelangen	18 min 🚶



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





Aurskog-Høland kommune

Tekniske tjenester

Setskog-Hytta AS
Setskog Eiendom
1954 SETSKOG

Vår ref.: HOB/-009875/05

Arkivnr.: GA 153/100

Deres ref.:

Dato: 07.10.2005

FERDIGATTEST

Tillatelse er gitt 20.12.2004

Gjelder: Oppføring av nybygg, bolig og garasje.
Gnr/bnr: 153/100
Adresse: Butjernåsen 8
Tiltakshaver: Setskog-Hytta AS

Kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har de kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Støyavskjermingstiltak er gjennomført, jf kommunens saksnummer 05/00040.

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

Med hilsen

Hans Olav Balterud
fagkonsulent

Adresse
Rådhusveien 3
1940 BJØRKELANGEN

Telefon
63 85 25 00

Telefax
63 85 25 12

E-post
postmottak@aurskog-
høland.kommune.no

Foretaksnr
00948164256



LIGGENDE PAVEL PÅ PORTER -
TILSV. STÅENDE PAVEL PÅ VEGGER

SAKSNR.:
833/2004



SEISKOG - HUS

618.153 BNT. 100 AUBSKOG - HØLAND

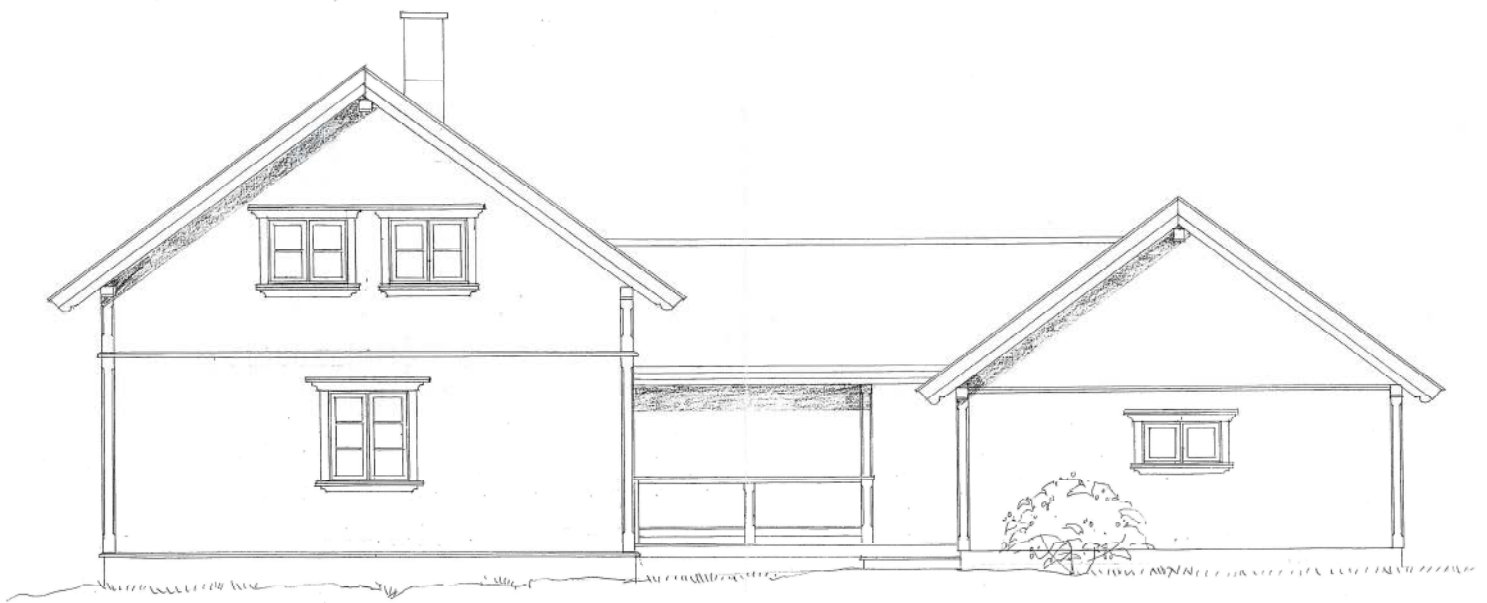
• FASADE VEST

MÅL 1:50

D: 14.10.04

FOR SEISKOG UTBYGGINGSSelskap AS

ARK. VIGAR TAJET



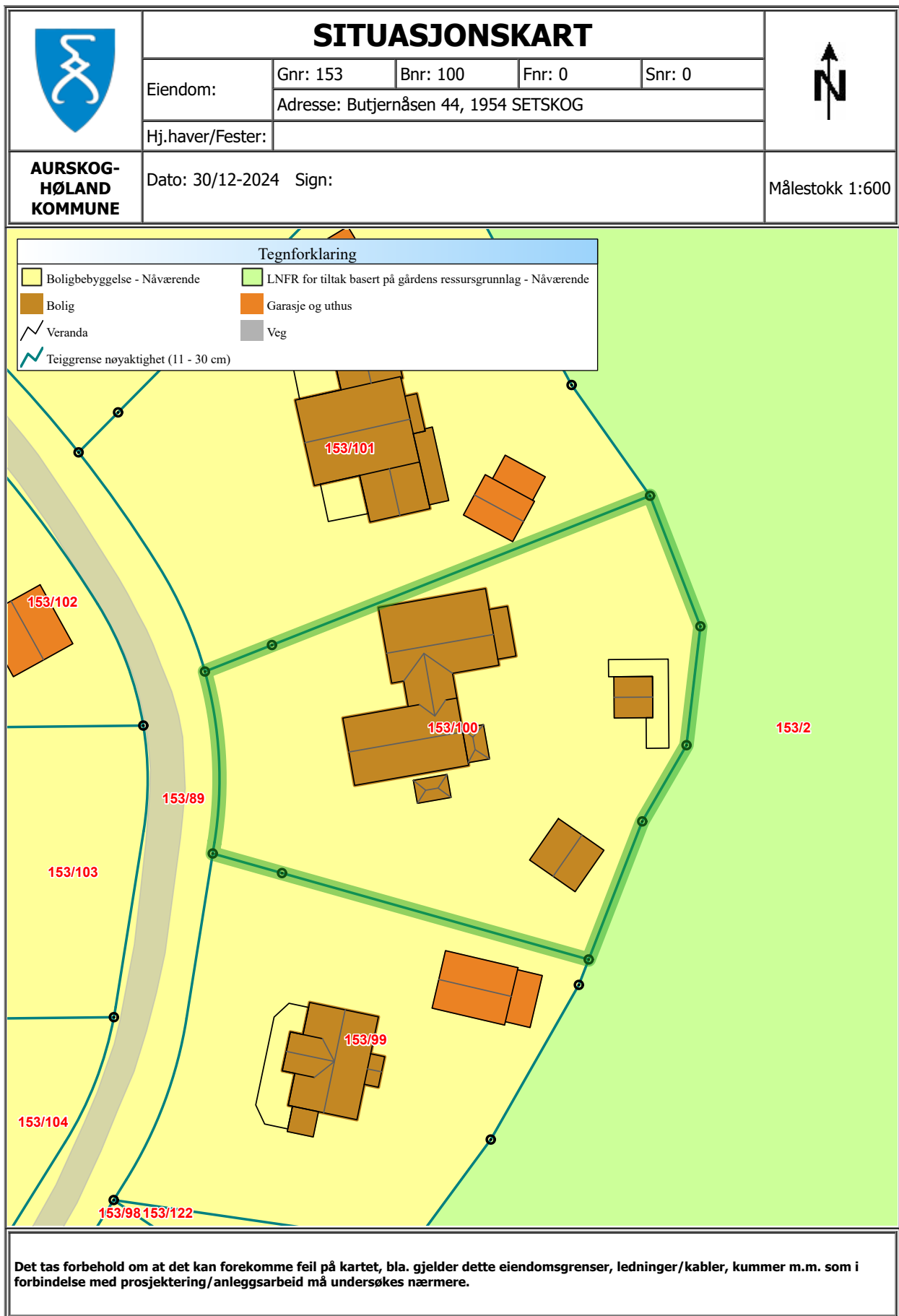
SAKSNR.:
833/2004



GETSKOG-HUS	• FASADE ØST	MÅL 1:50
GNR. 153 BNR. 100 ARESKOG-HOLAND		D: 14.10.04
FOR GETSKOG UTBYGGINGSSKAP AS	ARK. VIDAR TAJET	







La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Butjernåsen 44
1954 SETSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre