

aktiv.



Ringshaugveien 21A, 1954 SETSKOG

Moderne enebolig fra 2019 med carport og solrik takterrasse. To stuer, to bad og varmepumpe. Familievennlig beliggenhet.



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Camilla Haugerudbråten

Mobil 930 22 875
E-post camilla@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 900 000,-
Omkostn.: Kr 98 740,-
Total ink omk.: Kr 3 998 740,-
Selger: Richard Johansen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total 156/156 kvm
Tomtstr.: 733.4 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 154, bnr. 132
Oppdragsnr.: 1107240238

Din nye bolig!

Velkommen til Ringshaugveien 21 A, en moderne, familievennlig bolig på Kinnestadfeltet. Eneboligen er fra 2019 og strekker seg over to etasjer med gjennomtenkt planløsning og romslige oppholdsarealer. Med både nærliggende aktivitetspark, kilometervis med turløype og en god idrettsforening som har klubbhus med trimrom, er alt lagt til rette for en aktiv hverdag. I tillegg er både barnehage, skole og matbutikk i kort gangavstand.

Tomten er på 733 kvm og lange sommerkvelder kan nytes på markterrassen eller på solrik takterrasse. Innvendig har boligen moderne kjøkkenløsning, stor stue med varmepumpe og peisovn, samt to delikate bad med gulvvarme. I tillegg er det et eget vaskerom, tre store soverom og en fin loftstue. Med carport og stor, gruset gårds plass er det også god plass til parkering.

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

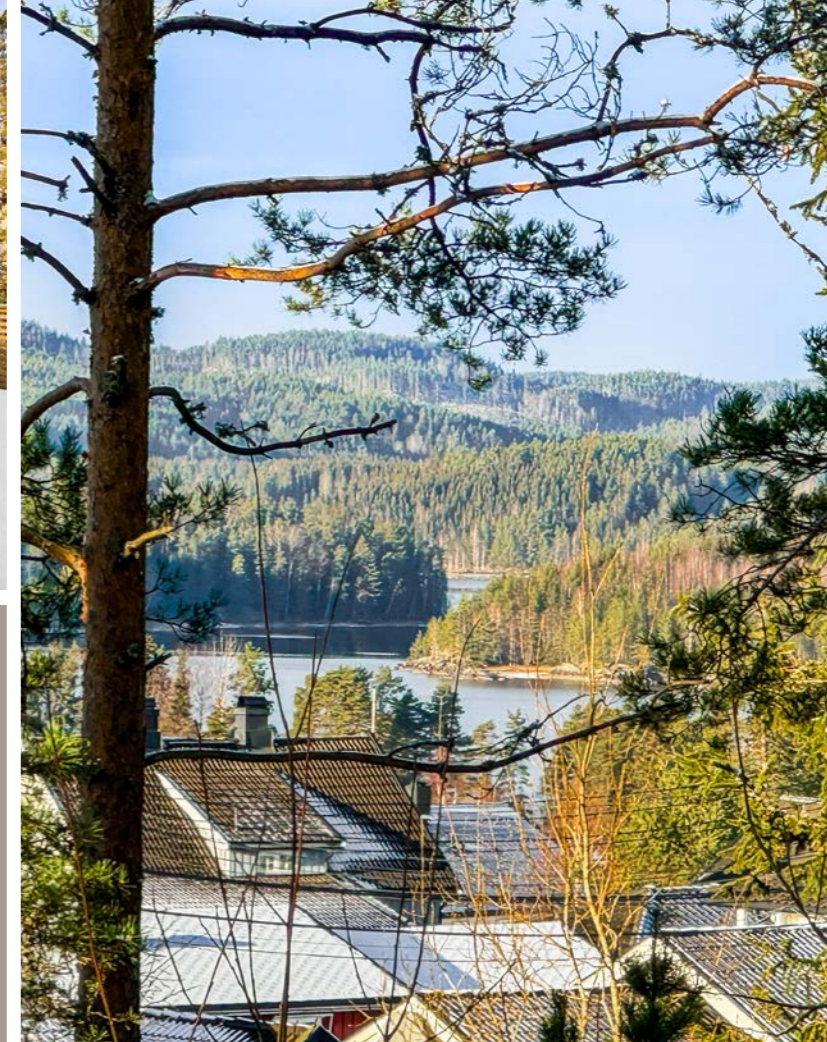


Innhold

Velkommen	2
Bilder	4
Plantegning	24
Om eiendommen	30
Megler	43
Tilstandsrapport	44
Energiattest	76
Kart fra kommunen	77
Nabolagsprofil	78
Våre samarbeidspartnere	80
Forbrukerinformasjon	88
Budskjema	89



Ringshaugveien 21 A - en moderne og familievennlig enebolig over to etasjer. Beliggenheten er landlig og solrik.



Kort fortalt

- Moderne enebolig fra 2019
- Familievennlig beliggenhet
- Gjennomtenkt planløsning
- Parkering i tilknyttet carport
- Vestvendt, solrik takterrasse

- Markterrasse utenfor stuen
- Kjøkken er i åpen løsning
- Flere integrerte hvitevarer
- Lys stue har store vinduer
- Plass til spisebord i stuen

- Peisovn og varmepumpe
- Flott loftstue i andre etasje
- Flislagte bad i begge etasjer
- Dusj på badet i første etasje
- Badkar i bad på andre plan

- Boligen har eget vaskerom
- Tre soverom i andre etasje
- Lagring er i en innvendig bod
- Balansert ventilasjonsanlegg

Velkommen inn!

Ved inngangspartiet er det etablert en koselig, liten adkomstterrasse - men plass til enkelt utemøblement.

Entréen gir et godt førsteinntrykk av boligen med store, sorte fliser på gulvet og en dus farge på veggpanelet.

Det er god plass til garderobemøblement.





Kjøkken og stue ligger i en
åpen og sosial løsning.



Den moderne kjøkkeninnredningen har godt med skap, skuffer og benkeplass. Innredningen har glatte fronter, heltre benkeplate med nedfelt, sort skylle- og oppvaskkum.

Av hvitevarer er induksjonstopp, stekeovn og kjøl/frys integrert. I tillegg er det opplegg for oppvaskmaskin.





Stuesonen har en fin vinkelform med god møbleringsfrihet.

Allrommet har både peisovn og varmepumpe som bidrar til jevn, behagelig temperatur året rundt.

Nærmest kjøkkensonen er det naturlig og god plass til et større spisestuemøblement.



Boligen har også en romslig stue i andre etasje. Et kjærkomment ekstra rom for barnefamilier.

Det er god plass til sittegruppe og tv/mediamøblement.

Naturlig dagslys strømmer inn gjennom de store, gode vindusflatene.





Boligen har delikate bad i begge etasjene. Det helflisede badet i første etasje har flislagte overflater og lun gulvvarme. Innredningen har heldekkende servant over sort skuffeseksjon og speil med belysning over.

Videre har badet veggmontert toalett - og dusjhjørne med innfellbare glassdører med sorte detaljer.





Det lyse, lekre badet i andre etasje har flislagte overflater med lun gulvvarme.

Innredningen har heldekkende servant over hvit skuffeseksjon og speil med belysning over. Badet har også badekar og vegghengt toalett.





Boligen har tre gode, store soverom som alle ligger tilknyttet loftstuen i andre etasje. Rommene er holdt i samme stil som loftstuen.

Parkett på gulvene og lyse vegger, samt en mørkere kontrastvegg. Det er god plass til garderobeløsninger.

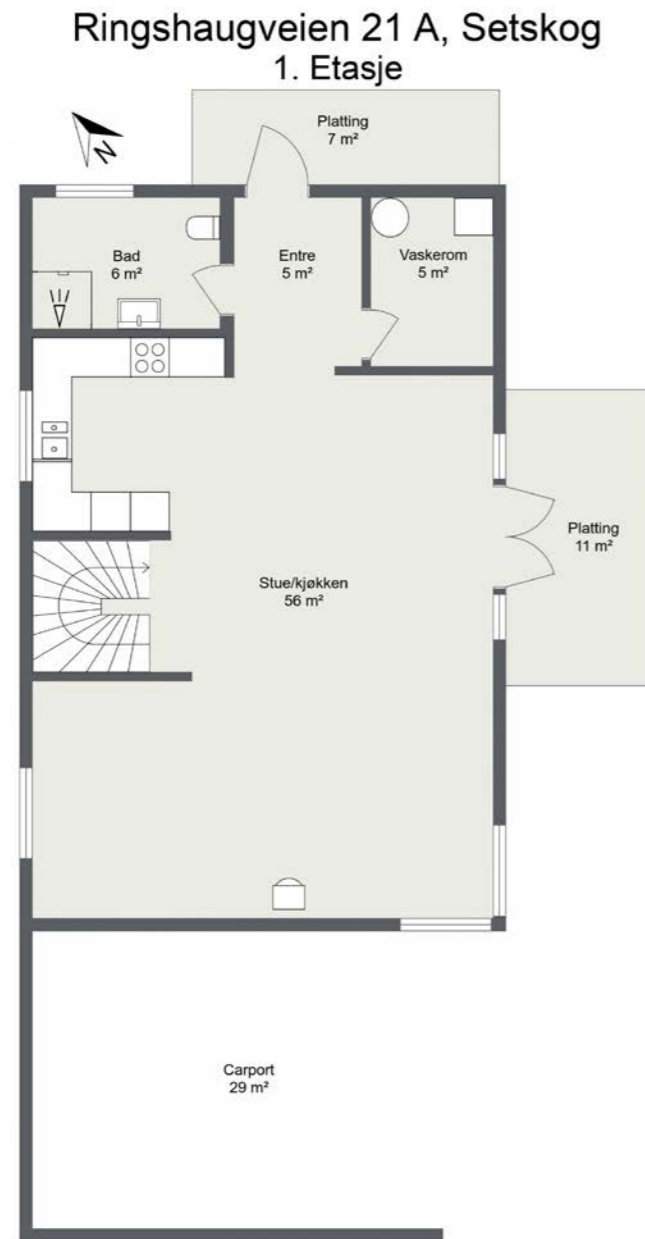




Fra et av soverommen i 2.etg er det utgang til denne store, flotte terrassen.

Plantegning

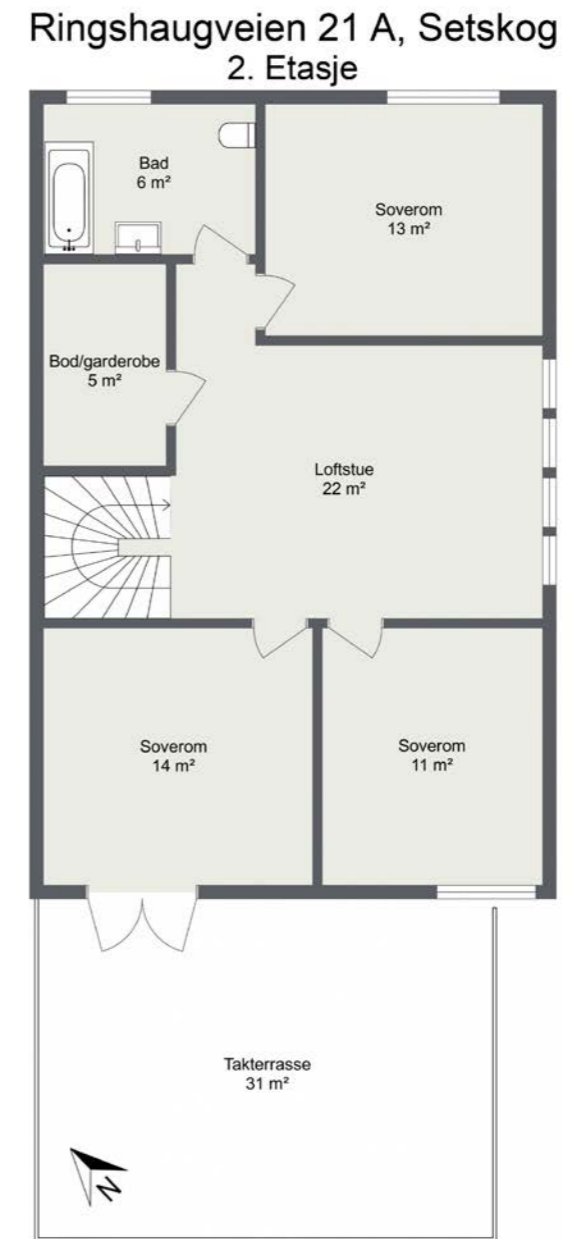
1. etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål/areal og er ikke juridisk bindene. 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.

2. etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål/areal og er ikke juridisk bindene. 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.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**



Om eiendommen

Areal

BRA - i: 156 m²
BRA totalt: 156 m²
TBA: 49 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 78 m² Entré, kjøkken/stue, bad, vaskerom.
2. etasje
BRA-i: 78 m² Loftstue, bad, 3 soverom, bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje
18 31 m² Terrasse/platting. Terrasse/platting.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Terrasse/plattinger er definert som Åpent areal (TBA) .

Tilliggende carport på ca. 29 m² er ikke måleverdig grunnet åpne vegger.

Målt takhøyder 1. etasje ca. 2,40 m. Målt takhøyder 2. etasje ca. 2,33 m på bad, øvrig ca. 2,40 m.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024. Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten vesentlige endringer. 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

733.4 m²

Tomtebeskrivelse

Eneboligen har familievennlig beliggenhet på Kinnestadfeltet og ligger omkranset av en romslig tomt på 733 kvm. Den flate tomten består av plen, gruset innkjøring og gårds plass delt med nabo, samt trivelig naturtomt. I tillegg er det en mindre forstøtningsmur mot veien.

Ved inngangspartiet er det etablert en liten adkomstterrasse. Stuen i første etasje har tofløyet glassdør som åpner opp til en terrasseplatting på 11 kvm. Over carporten er det også etablert en fin, vestvendt og solrik takterrasse på 31 kvm. Terrassen har adkomst fra det ene soverommet og gir et flott inntrykk med spaltegulv og rekkverk med liggende spiler.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

NITTENFEMTIFIRE SETSKAUAEN

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

Enten du kommer kjørende vestfra fra Bjørkelangen,

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

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

På Jokern får du ikke bare dagligvarene, her er det også bensinstasjon og kafé. På Kafeen selger de usedvanlig gode, hjemmelaga vafler, og er et yndet samlingspunkt for både liten og stor etter dag på

sjøen eller i skauen på ski. For bor man på Setskauen, er tur- og friluftsliv en naturlig del av hverdagen. En sprek og engasjert lokalbefolkning arrangerer padlefestival om sommern, skøytefestival om vinteren og selvfølgelig, sørger for at skiløylene er preppa og oppkjørte når snøen har lagt seg. Mange tar gjerne med seg skia opp til Steinbyhytta på vinterstid, og derfra går det flere nydelige skiløyper.

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

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

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

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på Joker Setskog. Ønsker du ytterligere servicetilbud er Alti Bjørkelangen et moderne kjøpesenter med et variert utvalg og med fine konsepter. Det er kort vei til Strømmen og Lillestrøm, som byr på både

shoppingsenter og de fleste bymessige fasiliteter. Grensehandel i Töcksfors eller Charlottenberg i Sverige ligger også godt innen rekkevidde.

Eiendommen ligger i barnevennlige omgivelser på hyggelige Setskog, like ved naturskjønne friluftsområder. Setskog oppvekstsenter ligger bare 500 meter unna og består av både barnehage, barneskole og SFO. Enda nærmere ligger Setskog IF's flotte idrettsanlegg med fotballbane, skiløyper og skøytebane. Ved anlegget er det et klubbhus med treningsrom, samt kafé som åpnes mandager og ved arrangementer. Nytt av året er aktivitetsparken med pumptrack (sykkelbane), skatepark, volleyball- og basketballbane og frisbeegolf.

Området har begrenset kollektivtilbud via buss. Nærmeste holdeplass er Setskog kirke som ligger ca. 500 meter fra boligen. Med bil fra Setskog tar det ca. 15 min til Bjørkelangen, 45 min til Töcksfors, 55 min til Lillestrøm og 1 time til Mysen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det ca. 500 meter å gå til Setskog oppvekstsenter som har barnehage og 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 begrenset kollektivtilbud via buss. Nærmeste holdeplass er Setskog kirke som ligger ca. 500 meter fra boligen.

Bygningssakkyndig

Henning Fagersand

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter: Grunnmurselementer med støpt plate på mark.
Takkonstruksjon/taktekking: Saltak med A-takstoler, ventilert møneloft (loft over loftetasje) med innvendig tilgang. Taktekking av betongtakstein med undertaksduk.
Veggkonstruksjon: Yttervegger i trekonstruksjon med liggende luftet trekledning.
Etasjeskiller: Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn.

Sammendrag selgers egenerklæring

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse: Det ble oppdaget veggedyr 11.02.2022. Dette ble en forsikringssak. Anticimex behandlet huset, og etterkontrollert at huset er fritt for veggedyr.

Tilleggskommentar fra selger:

Varmepumpe har blitt montert i 2020 av KB varme og kulde(uten dokumentasjon) Verandadører i første og andre etasje kan være vanskelig å lukke. Komfyrvakten på kjøkkenet kan slå ut når du lager mat(anbefaler å bytte komfyrvakt. Sprekk i nederste hylle i kjøleskapet . Dør til soverom 2 etasje har fått en skade. Varmtvannsbereder har en bulk.

Toalett 2 etasje. Trykknappen fungerer bare av og til. Det har vært montert en elbillader i carporten av elektriker. Elbilladeren er nå fjernet.

Innhold

Velkommen til Ringshaugveien 21 A, en moderne, familievennlig bolig på Kinnestadfeltet. Eneboligen er fra 2019 og strekker seg over to etasjer med gjennomtenkt planløsning og romslige oppholdsarealer. Med både nærliggende aktivitetspark, kilometervis med turløype og en god idrettsforening som har klubbhus med trimrom, er alt lagt til rette for en aktiv hverdag. I tillegg er både barnehage, skole og matbutikk i kort gangavstand.

Tomten er på 733 kvm og lange sommerkvelder kan nytes på markterrassen eller på solrik takterrasse. Innvendig har boligen moderne kjøkkenløsning, stor stue med varmpumpe og peisovn, samt to delikate bad med gulvvarme. I tillegg er det et eget vaskerom, tre store soverom og en fin loftstue. Med carport og stor, gruset gårdsplass er det også god plass til parkering.

Kort fortalt

- Moderne enebolig fra 2019
- Familievennlig beliggenhet
- Gjennomtenkt planløsning
- Parkering i tilknyttet carport
- Vestvendt, solrik takterrasse
- Markterrasse utenfor stuen
- Kjøkkenet er i åpen løsning
- Flere integrerte hvitevarer
- Lys stue har store vinduer
- Plass til spisebord i stuen
- Peisovn og varmpumpe
- Flott loftstue i andre etasje
- Flislagte bad i begge etasjer

- Dusj på badet i første etasje
- Badkar i bad på andre plan
- Boligen har eget vaskerom
- Tre soverom i andre etasje
- Lagring er i en innvendig bod
- Balansert ventilasjonsanlegg

Planløsning

1. etasje: Entré, bad, vaskerom og stue/kjøkken
2. etasje: Loftstue, bad, 3 soverom og bod.

Entré

Entreen er et hyggelig rom å ønske velkommen inn med store, sorte fliser på gulv, dus farge på veggpanel, mørk inngangsdør med glassfelt og downlights i himlingen. Ytterjakken kan henges opp på en åpen garderobeløsning med hylle og knagger. Det er også plass til ytterligere garderobemøblement hvis ønskelig. Entreen ligger for øvrig åpen mot stuen med adkomst til et bad på ene siden og vaskerom på den andre.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen med moderne innredning, downlights i himling, samt god skap- og benkeplass. Innredningen har glatte fronter, benkeplate i heltre, samt sort, nedfelt skylle- og oppvaskkum.

Over benken er det vannavstøtende plater og ventilatoren over kokesonen har avtrekk ut. I tillegg er kjøkkenet godt utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert både induksjonstopp, stekeovn og kjølfrys, samt opplegg for oppvaskmaskin.

Stue

Stuen er tiltalende og luftig med tofløyet glassdør mot terrassen og store vindusflater som lar rommet

bades i naturlig lys. Den vinklede planløsningen gjør at rommet fint kan innredes i flere soner. I 2020 ble det montert varmpumpe og med peisovn i tillegg er dette et lunt rom, uansett årstid. Videre har stuen parkett, downlights, samt malt veggpanel i hvitt og grått.

Loftstue

Loftstuen har en kombinasjon av parkett, hvite vegger og mørkere kontrastvegg, noe som gjør den enkel å innrede etter egen smak og stil. Stuen har adkomst til alle rom i denne etasjen, rekkverk med spiler mot trappen og god plass til sofaløsning med tilhørende møblement. Naturlig lys kommer inn via store vindusflater på så godt som hele endeveggen og på kveldstid får rommet lys fra downlights i himlingen.

Bad/wc

Boligen har delikate bad i begge etasjer og et praktisk separat vaskerom i første etasje. Badet i andre etasje gir et lekkert inntrykk med veggmontert toalett og badekar med dusjgarnityr. Innredningen er hvit og har to gode skuffer, heldekkende servant og speil med belysning i overkant. Badet har ellers flislagte overflater, gulvvarme, downlights og balansert ventilasjon.

Bad/wc 2

Badet i første etasje ligger praktisk plassert med adkomst fra entreen og gir et lekkert inntrykk. Her er det både veggmontert toalett, samt dusjhjørne med garnityr og innfellbare glassdører med sorte detaljer. Den sorte innredningen har glatte fronter på to skuffer, heldekkende servant og speil med belysning. Videre har badet flislagte overflater, gulvvarme, downlights og avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Vaskerom

I første etasje ligger også boligens vaskerom, et praktisk rom i en hektisk familiehverdag. Vaskerommet har flislagte overflater, gulvvarme, downlights og avtrekk via balansert ventilasjon. Rommet har opplegg for vaskemaskin, varmetvannsbereder er montert i hjørnet og det er plass til ekstra oppbevaringsløsninger.

Soverom og garderobe

Eneboligen har tre store soverom som alle ligger tilknyttet loftstuen i andre etasje. Soverommene er holdt i samme stil som loftstuen med parkettgulv, lyse vegger, mørkere kontrastvegg og downlights. Det ene soverommet har også egen tofløyet dør ut til takterrassen som er bygd over carporten. Boligen har ekstra lagringsplass i bod i andre etasje og i carporten.

Standard

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige avvik: Utvendig > Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse. Takstige til pipe. Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler stigetrinn på nederste og øverste steinrekke, samt stigesikring og plattform. Iht. dagens krav skal takstige være sammenkoblet med stigesikring og det skal være feieplattform på piper over 1,20 m.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn. Ved målinger ble det registrert større skjevheter på gulv. 1.etasje er det målt opp til ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m og ca. 35

mm over hele rommet, med størst avvik fra midt på stuegulv mot område under trapp. 2.etasje er det målt noe mindre, opp til ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i loftstue over en lengde på ca. 2 m og ca. 20 mm over hele rommet. Målinger er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak: Utvendig > Dører: Ytterdør med 3-lags isolerglass til entré. To-fløyet terrassedører med 3-lags isolerglass fra stue til platting og fra soverom 2.etasje til takterrasse. Vurdering av avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Lukkemekanisme til terrassedører er trege, håndtak er løse. Mindre skade i dørblad 1.etasje.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Takterrasse over carport med tilgang fra soverom i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk med liggende spiler. Tett undergulv med avrenning til takrenne. Platting utenfor dør til stue og til inngangsparti i trekonstruksjoner med spaltegulv. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er fra 0,92 m til 0,97, dagens krav er 1,00 m. Det er ca. 30 mm mellom spiler. Horisontale spalter i rekkverk skal ikke være over 20 mm inntil en høyde på 0,75 m over gulv eller trinnforkant, for å hindre barn å klatre over rekkverk, iht. dagens krav.

Innvendig > Innvendige trapper: Svingt åpen tretrapp til 2.etasje. Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, speil med lys, vegghengt toalett med innebygget sisterne, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr. Vurdering av avvik: Det er avvik: Eier opplyser at sisterne henger seg opp ved nedtrekk.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak: Innvendig > Overflater: Gulvene er av parkett og flis. Vegger er av MDF plater og parkett. Himlinger er av MDF panel med downlights i flere rom. Det er noe bruksslitasje på gulv, vurdert til normalt. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er noe svikt og knirk i parkett, hovedsakelig på stue/kjøkken.

Innvendig > Innvendige dører: Profilerte formpressede innerdører med dempelist. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør til soverom er skjev og løs. Mindre skade på dør til bad 1. etasje.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Plastsluk under badekar. Det foreligger ferdigattest og kontrollerklæring for uavhengig kontroll, det er da vurdert at membran/tettesjikt er bygget iht. gjeldene regelverk på byggetidspunktet. Vurdering av avvik: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluk er under badekar som

er fuget til vegg og ikke inspisert. Det er tilgang til sluk delvis fra inspeksjonsluke eller ved å fjerne fug og flytte badekar, det er vurdert at dette er begrenset men mulig tilgang for inspeksjon og rengjøring.

Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter, heltre benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum og induksjonstopp med komfyrvakt, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl/frys. Lekkasjestopper i benkeskap. Parkett på gulv og vannavstøtende plater på vegg over kjøkkenbenk. Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder. Noe bruksslitasje, vurdert til normalt. Vurdering av avvik: Det er avvik: Eier opplyser at komfyrvakt kan slå ut når man lager mat. Sprekk i nederste hylle kjøleskap.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Synlige avløpsrør av plast. Det foreligger dokumentasjon fra byggeår. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Det er ikke observert avløpslufting. Iht. dagens krav skal avløpsinstallasjoner ha minst én lufterledning som er ført til det fri uten vannlås, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av en annen løsning. Det er ikke observert stakeluke for avløpsrør. Iht. dagens krav skal installasjoner ha nødvendige rens punkter for rengjøring.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad IU – ikke undersøkt:
Ingen anmerkninger.
Lovlighet: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, men det er

avvik fra disse. Kommentar: Det foreligger tegninger fra byggeår, datert 26.10.2016 og ferdigattest datert 13.5.2019. Inntegnet bod i carport er ikke bygget. Trappeløp er endret. Planløsning i 2. etasje er endret, bl.a. er bod utvidet og flyttet, soverom mot vest er utvidet, soverom øst og bad har endret veggløsning, soverom øst er dør med fransk balkong endret til vindu, dør til terrasse er endret til utadslående. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Kommentar: Montert varmepumpe med dokumentasjon.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befaring den 07.11.24 av Henning Fagersand. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Diverse:

Iht. opplysninger mottatt fra el-verket foreligger det ingen pålegg om utbedringer av det elektriske anlegget. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Fra Nedre Romerike Brann og Redning er det opplyst følgende: 10.03.2022 – varslet feiing – ikke utført. Informerte eier: De må si ifra til utbygger at det mangler trinn og skliskring på taket. For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere

opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Innbo og løsøre

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg, der enheten er plassert på møneloft. Sikringsskap med automatsikringer er montert i entré. Varmtvannsbereder på ca. 227 liter med direkte eltilkobling er plassert på vaskerom. Lekkasjestopper og komfyrvakt er montert i kjøkkeninnredningen.

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det er parkering i en tilknyttet carport og på en stor, gruset gårdsplass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere

radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Eneboligen er elektrisk oppvarmet med luft-til-luft varmpumpe fra 2020, samt varmekabler på begge bad. I tillegg er det montert peisovn i stuen.

Energikarakter

B

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 26 480

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Av dette utgjør kr 5 228 eiendomsskatten inneværende år.

Info formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:
Formuesverdi primærbolig 2023: kr. 1 136 694.
Formuesverdi sekundærbolig 2023: kr. 4 546 776.

Andre utgifter

Strøm, forsikring, tv/internett, mm.

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 154, bruksnummer 132 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/154/132:

09.05.2006 - Dokumentnr: 225932 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3226 Gnr:154 Bnr:130

25.08.2017 - Dokumentnr: 920959 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3226 Gnr:154 Bnr:209
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 74943 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:154 Bnr:132

01.01.2024 - Dokumentnr: 146019 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:154 Bnr:132

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for nybygg enebolig med carport, datert 13.05.2019.

Vei, vann og avløp

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.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

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

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

Legalpant

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

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder

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

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

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

(2).

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist

på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

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

Prisantydning og omkostninger

3 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger
97 500 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

98 740 (Omkostninger totalt)
113 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
116 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 998 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 013 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 016 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,4% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 23 500,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede.

Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-.
Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 37 400,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm.
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

25.11.2024

aktiv.



Drømmer om fremtiden?

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

Ta kontakt med oss for en uforpliktende boligprat!

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

www.aktiv.no

Tilstandsrapport

Enebolig
Ringshaugveien 21 A, 1954 SETSKOG
AURSKOG-HØLAND kommune
gnr. 154, bnr. 132



Markedsverdi

3 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 156 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 07.11.2024 Rapportdato: 10.11.2024 Oppdragsnr.: 13998-1381 Referansenummer: HE7100

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 takstopdrag 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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonsvikt 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 over to plan og tilliggende carport med takterrasse.

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Relativt ny enebolig med normal bruksslitasje. Det er registrert avvik som går på det byggetekniske og krav, som bl.a. skjevheter på gulv, manglende taksikring, ukjent avløpslufting, sikkerhet på rekkverk og trapp. Øvrige avvik er i hovedsak justeringer. 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: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmursegmenter med støpt plate på mark.

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende luftet trekledning.

Saltak med A-takstoler, ventilert møneloft (loft over loftetasje) med innvendig tilgang. Taktekkning av betongtakstein med undertaksduk. Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse. Takstige til pipe.

Trevinduer med 3-lags isolerglass.

Ytterdør med 3-lags isolerglass til entré. To-fløyet terrassedør med 3-lags isolerglass fra stue til platting og fra soverom 2.etasje til takterrasse.

Takterrasse over carport med tilgang fra soverom i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk med liggende spiler. Platting utenfor dør til stue og til inngangsparti i trekonstruksjoner med spaltegulv.

Tilliggende carport med terrasse over. Singlet gulv, vegger i trekonstruksjoner med kledning og spiler, himling av åpent bjelkelag og gulvspan.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er av parkett og flis. Vegger er av MDF plater og parkett. Himlinger er av MDF panel med downlights i flere rom.

Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn.

Vedovn med toppmontert stålrørpipe i stue.

Svingt åpen tretrapp til 2.etasje.

Profilerte formpressede innerdører med dempelist.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etasje. Fliser på vegger og MDF panel i himling. Fliser på gulv med sluk og gulvvarme. Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, speil med lys, vegghengt toalett med innebygget systerne, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr. Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon anlegg og tilluft under dør.

Vaskerom 1.etasje. Fliser på vegger og MDF panel i himling. Fliser på gulv med sluk og gulvvarme. Utstyr består av opplegg for vaskemaskin og teknisk utstyr. Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon anlegg og tilluft under dør.

Bad 2.etasje. Fliser på vegger og MDF panel i himling. Fliser på gulv med sluk og gulvvarme. Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, speil med lys, vegghengt toalett med innebygget systerne, badekar med hånddusj. Badekar har inspeksjonsluke i front. Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon anlegg og tilluft under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, heltre benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum og induksjonstopp med komfyrvakt, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjølfrys. Lekkasjestopper i benkeskap. Parkett på gulv og vannavstøtende plater på vegg over kjøkkenbenk.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system, fordelerskap med drenering er plassert på vaskerom. Stoppekran bak veggluke på vaskerom.

Synlige avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjonsanlegg, der enheten er plassert på møneloft.

Luft-til-luft varmepumpe, der innerdel er plassert i stue.

Varmtvannsbereider på ca. 227 liter med direkte el-tilkobling er plassert på vaskerom.

El-anlegg med i hovedsak skjult ledningsnett. El-skap med automatsikringer er plassert i entre. Varmekabler i 1.etasje og bad 2.etasje med dokumentasjon.

Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er en mindre forstøtningsmur mot vei.

Terrenget er relativt flatt med noe fall fra bygning.

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	156 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	156 m ²
Totalpris	3 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger tegninger fra byggeår, datert 26.10.2016 og ferdigattest datert 13.5.2019.

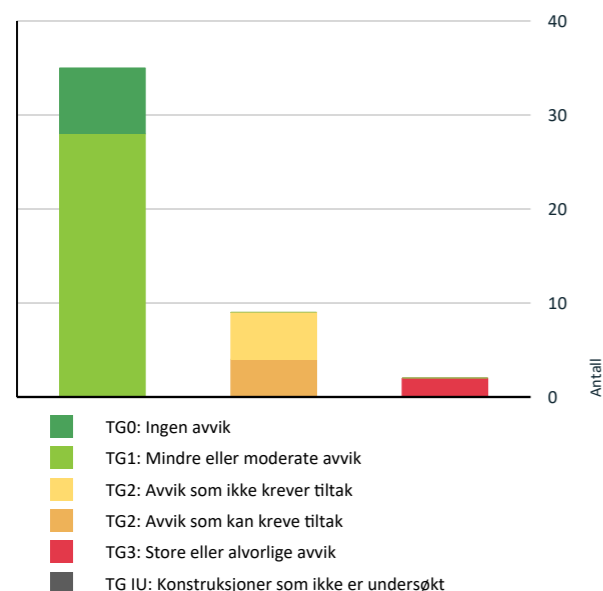
Inntegnet bod i carport er ikke bygget.

Trappeløp er endret.

Planløsning i 2.etasje er endret, bl.a. er bod utvidet og flyttet, soverom mot vest er utvidet, soverom øst og bad har endret veggløsning, soverom øst er dør med fransk balkong endret til vindu, dør til terrasse er endret til utadslående.

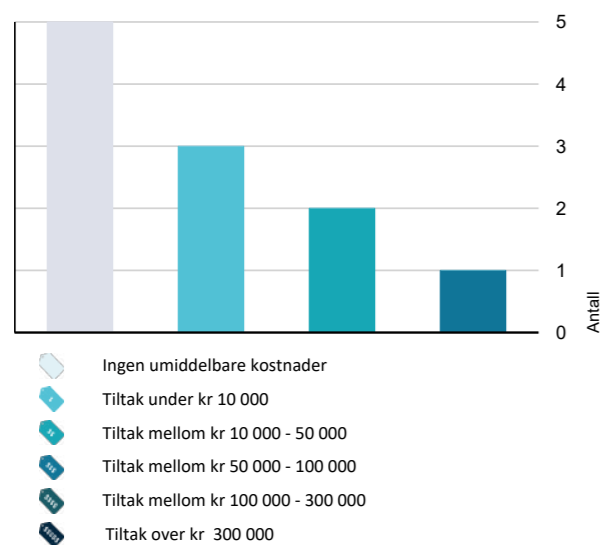
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport for bolig med teknisk verdi og markedsverdi. Byggeår er 2019, det er vurdert at boligen er prosjektert og søkt etter TEK-17 og vurdering er på grunnlag av dette. Det er ikke opplyst om årlige kostnader. Tak er inspisert fra bakkenivå. 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 deler befaringen og ga opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
2019

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi. Kartutsnitt viser eiendommens tomt med bygning.

Anvendelse

Bolig

Standard

Enebolig over to plan og tilliggende carport med takterrasse.
1. etasje består av entre, bad, vaskerom og åpen stue/kjøkkenløsning med utgang til platting mot sør.
2. etasje består av loftstue, bod/garderobe, bad og tre soverom, der ett har tilgang til takterrasse over carport mot vest.
Oppvarming består av varmekabler i 1. etasje og bad 2. etasje, luft-til-luft varmepumpe og vedovn.
Boligen har balansert ventilasjon.
Normal standard iht. dagens krav.

Vedlikehold

Bygningen har et normalt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2020 Utført av firma Montert luft-til-luft varmepumpe.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongtakstein med undertaksduk.

Besiktiget fra bakkenivå og møneloft, grunnet manglende stige.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.
Takstige til pipe.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler stigerinn på nederste og øverste steinrekke, samt stigesikring og plattform.

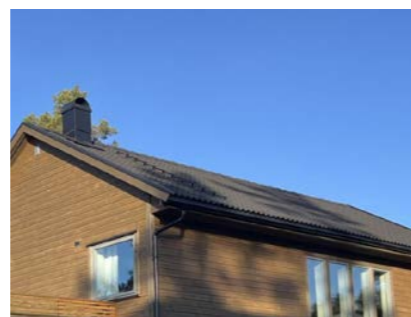
Iht. dagens krav skal takstige være sammenkoblet med stigesikring og det skal være feieplattform på piper over 1,20 m.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Andre tiltak:

Stigerinn, stigesikring og plattform er grunnet sikkerhet for arbeid på tak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende taksikring.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med liggende luftet trekledning. Vindskier med beslag.
Ved stikk kontroll ble det observert musebånd.
Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

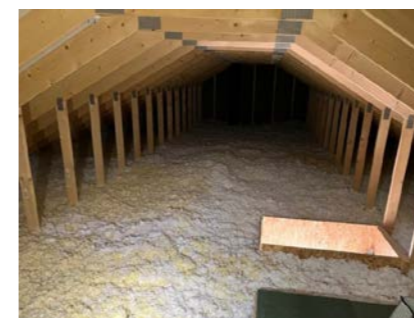
TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med A-takstoler, ventilert møneloft (loft over loftetasje) med innvendig tilgang.
Løssull isolering med ca. 40 cm.

Begrenset inspisert fra luke og gulv ved ventilasjonsanlegg.

Tilstandsrapport



Møneloft.

TG 1 Vinduer

Trevinduer med 3-lags isolerglass.

TG 2 Dører

Ytterdør med 3-lags isolerglass til entré.
To-fløyet terrassedører med 3-lags isolerglass fra stue til platting og fra soverom 2. etasje til takterrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Lukkemekanisme til terrassedører er trege, håndtak er løse.
Mindre skade i dørblad 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Lukkemekanisme og håndtak må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Dørhåndtak må utbedres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse over carport med tilgang fra soverom i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk med liggende spiler.
Tett undergulv med avrenning til takrenne.
Platting utenfor dør til stue og til inngangsparti i trekonstruksjoner med spaltegulv.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

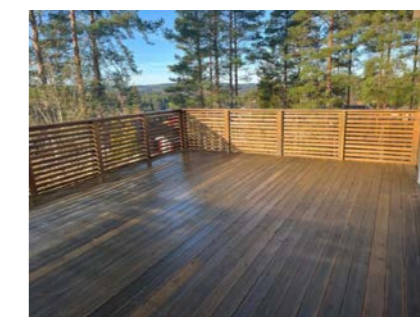
Rekkverk er fra 0,92 m til 0,97, dagens krav er 1,00 m.

Det er ca. 30 mm mellom spiler.
Horisontale spalter i rekkverk skal ikke være over 20 mm inntil en høyde på 0,75 m over gulv eller trinnforkant, for å hindre barn å klatre over rekkverk, iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Takterrasse.



Rekkverk er lavere enn kravet.

TG 1 Carport

Tilliggende carport med terrasse over.
Singlet gulv, vegger i trekonstruksjoner med kledning og spiler, himling av åpent bjelkelag og gulvspon.

Tilstandsrapport



Carport med takterrasse.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene er av parkett og flis.
Vegger er av MDF plater og parkett.
Himlinger er av MDF panel med downlights i flere rom.

Det er noe bruksslitasje på gulv, vurdert til normalt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe svikt og knirk i parkett, hovedsakelig på stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.
Ses i sammenheng med «Etasjeskille/gulv mot grunn».

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag og det er støpt plate på grunn.

Ved målinger ble det registrert større skjevheter på gulv.
1.etasje er det målt opp til ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m og ca. 35 mm over hele rommet, med størst avvik fra midt på stuegulv mot område under trapp.
2.etasje er det målt noe mindre, opp til ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i loftstue over en lengde på ca. 2 m og ca. 20 mm over hele rommet.

Målinger er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Ved eventuelt oppretting av gulvet eller etasjeskille er det gitt et kostnadsestimat, som kun er for retting av gulvet og tar ikke hensyn til skifte overflater, endringer av åpninger/dører, det anbefales at dette undersøkes nærmere for et mer realistisk kostnads overslag.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det ble målt skjevheter på gulv.

TG 0 Radon

På grunnlag av samsvarserklæring og ferdigattest for boligen, er det vurdert at radonsikring er gjennomført.

TG 1 Pipe og ildsted

Vedovn med toppmontert stålrørpipe i stue.

TG 2 Innvendige trapper

Svingt åpen tretrapp til 2.etasje.

Vurdering av avvik:

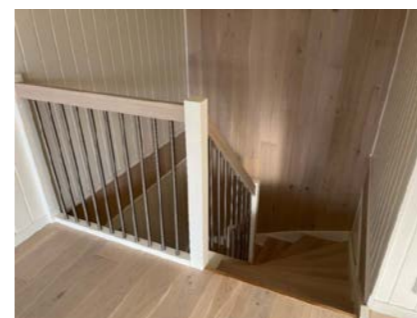
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Trapp mangler håndløper på vegg.

TG 2 Innvendige dører

Profilerte formpressede innerdører med dempest.

Vurdering av avvik:

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

Dør til soverom er skjev og løs.
Mindre skade på dør til bad 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Soveromsdør er skjev.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Bad 2.etasje.

Det foreligger dokumentasjon i form av kontrollklæringer for uavhengig kontroll, o.l. på våtrommet.
Våtrommet blir vurdert opp mot dagens krav, med henvisning til byggeår.



Bad 2.etasje.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og MDF panel i himling.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv med gulvvarme.
Det er målt ca. 1:100 fall mot badekar.
Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til kant badekar.
Det kunne ikke måles til sluk, som er under badekar.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk under badekar.

Det foreligger ferdigattest og kontrollklæring for uavhengig kontroll, det er da vurdert at membran/tettesjikt er er bygget iht. gjeldene regelverk på byggetidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er under badekar som er fuget til vegg og ikke inspisert.
Det er tilgang til sluk delvis fra inspeksjonsluke eller ved å fjerne fug og flytte badekar, det er vurdert at dette er begrenset men mulig tilgang for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak foruten at sluk må rengjøres jevnlig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Inspeksjonsluke i badekar.



Sluk under badekar med begrenset tilgang.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, speil med lys, vegghengt toalett med innebygget systerne, badekar med hånddusj. Badekar har inspeksjonsluke i front.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon anlegg og tilluft under dør.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i bod mot badekar sone. Fuktmåling i trevirke viste normale verdier, 8,2 %.



Fuktmåling uten avvik.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad 1. etasje. Det foreligger dokumentasjon i form av kontrollerklæringer for uavhengig kontroll, o.l. på våtrommet. Våtrommet blir vurdert opp mot dagens krav, med henvisning til byggeår.



Bad 1. etasje.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og MDF panel i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

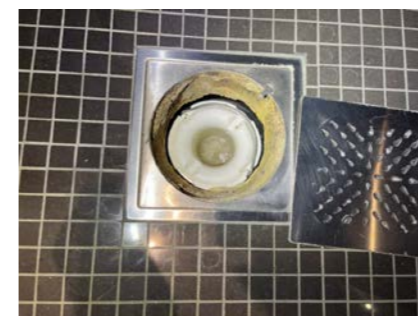
Fliser på gulv med gulvvarme. Det er målt ca. 1:100 fall mot sluk. Det er målt ca. 28 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membranmansjett i dusjsone. Det foreligger ferdigattest og kontrollerklæring for uavhengig kontroll, det er da vurdert at membran/tettesjikt er bygget iht. gjeldene regelverk på byggetidspunktet.



Sluk i dusjsone.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, speil med lys, vegghengt toalett med innebygget systerne, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at systerne henger seg opp ved nedtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nedtrekksfunksjon må utbedres, så ikke toalettet renner kontinuerlig.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Nedtrekksfunksjon må utbedres.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon anlegg og tilluft under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i entre mot vegg til toalett, øvrige vegger kunne ikke bores pga. yttervegg og kjøkkeninnredning. Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



Fuktmåling uten avvik.

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

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom 1. etasje. Det foreligger dokumentasjon i form av kontrollerklæringer for uavhengig kontroll, o.l. på våtrommet. Våtrommet blir vurdert opp mot dagens krav, med henvisning til byggeår.



Vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og MDF panel i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv med gulvvarme.
Det er målt ca. 1:100 fall mot sluk.
Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist, i tillegg er det oppkant mot terskel på ca. 30 mm, det er forutsatt at membran er trukket opp på terskel.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk uten synlig membranmansjett.
Det foreligger ferdigattest og kontrollklæring for uavhengig kontroll, det er da vurdert at membran/tettesjikt er er bygget iht. gjeldene regelverk på byggetidspunktet.



Sluk på vaskerom.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyr består av opplegg for vaskemaskin og teknisk utstyr.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon anlegg og tilluft under dør.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i entre mot område med varmtvannsbereder.
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 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, heltre benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum og induksjonstopp med komfyrvakt, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl/frys.
Lekkasjestopper i benkeskap.
Parkett på gulv og vannavstøtende plater på vegg over kjøkkenbenk.
Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

Noe bruksslitasje, vurdert til normalt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at komfyrvakt kan slå ut når man lager mat.
Sprekk i nederste hylle kjøleskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

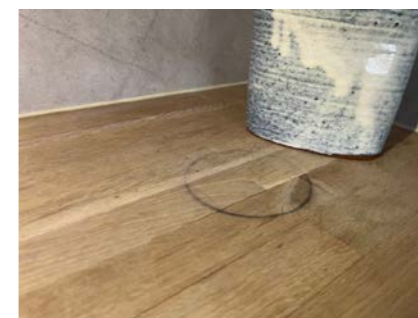
Eier opplyser at han anbefaler å skifte komfyrvakt og platetopp.
Dette bør undersøkes nærmere om det er behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjøkkeninnredning.

Tilstandsrapport



Merker i benkeplate.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system, fordelerskap med drenering er plassert på vaskerom.
Stoppekran bak vegggluke på vaskerom.
Kobling til utekran bak vegggluke på vaskerom.
Foreligger dokumentasjon fra byggeår.
Det anbefales at luke merkes med stoppekran.



Fordelerskap for vann.



Stoppekran, funksjonstestet ok.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.
Det foreligger dokumentasjon fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke observert avløpslufting.

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

Det er ikke observert stakeluke for avløpsrør.

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

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Det bør undersøkes nærmere om det eksisterer avløpslufting.
Lufterledningen for avløpssystemet bør føres til det fri over øverste installasjon der dette er mulig.

Har du ikke lufting vil du kunne oppleve at dette vakuemet gjør at vannlåser i sluk eller servant suges tomme når du trekker ned i toalettet, det kan også forårsake oppsamling av farlige gasser i avløpsrørene.

Installasjoner skal ha nødvendige rens punkter (stakeluger e.l.) for rengjøring. Avløpsrør skal være selvrensende.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser om det finnes løsning for dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg, der enheten er plassert på møneloft.

Tilstandsrapport



Ventilasjonsanlegg på møneloft.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe, der innerdel er plassert i stue.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



Varmepumpe.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 227 liter med direkte el-tilkobling er plassert på vaskerom.

Bereider har en trykkskade i skroget, uten at dette skal påvirke funksjon.



Bereider med skade i skrog.

TG 0 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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 entre.
Varmekabler i 1. etasje og bad 2. etasje med dokumentasjon.

Det foreligger el-dokumentasjon fra byggeår, datert 20.5.2019.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2019
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap

Tilstandsrapport

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 generell basis og i om undertegnede ikke er fagmann innen elektro, anbefales en gjennomgang av det elektriske opplegget med jevn mellomrom.



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 bygnings sakkyndig 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 røykvarsler 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 røykvarsler?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent drenering/fuksikring.
Bruk av dreneledninger 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 lavere liggende grunnvannsstandnivå.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurselementer med støpt plate på mark.

TG 1 Forstøtningsmurer

Det er en mindre forstøtningsmur mot vei.
Eier er usikker på om denne er godkjent av kommunen.

Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignende, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges. Det er vurdert at nivåforskjell ikke innebærer krav om ytterligere sikring.

TG 0 Terrengforhold

Terreng er relativt flatt med noe fall fra bygning.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger.
Foreligger dokumentasjon fra byggeår.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
156 m²/156 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 900 000

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 5 000 000

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

3 900 000

Konklusjon markedsverdi

3 900 000

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 Kleivdalsåsen 6H ,1954 SETSKOG 58 m ² 2006 1 sov	10-02-2020	1 700 000	1 700 000	85 075	1 785 075	30 777
2 Butjernåsen 66 ,1954 SETSKOG 163 m ² 2005 4 sov	18-09-2020	3 990 000	4 500 000		4 500 000	27 607
3 Ringshaugveien 21B ,1954 SETSKOG 151 m ² 2020 3 sov	08-11-2020	3 650 000	3 650 000		3 650 000	24 172
4 Kleivdalsåsen 6F ,1954 SETSKOG 108 m ² 2006 3 sov	05-07-2020	2 190 000	2 100 000		2 100 000	19 444
5 Butjernåsen 42 ,1954 SETSKOG 226 m ² 2005 4 sov	25-02-2024	4 725 000	4 300 000		4 300 000	19 027
6 Kleivdalsåsen 5 ,1954 SETSKOG 272 m ² 2006 5 sov	07-05-2022	4 650 000	4 900 000		4 900 000	18 015

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.	4 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 300 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 300 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 000 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

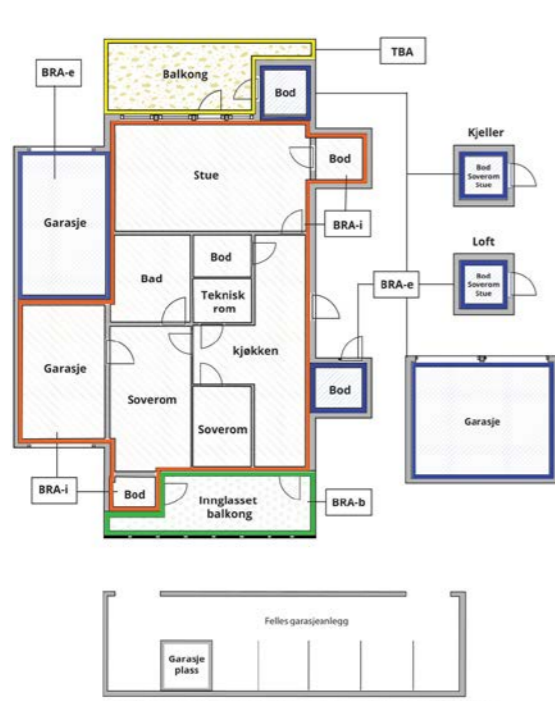
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtknisk 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 bygningsakkyndige 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	78			78	18
2. Etasje	78			78	31
SUM	156				49
SUM BRA	156				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Bad, Vaskerom, Stue/kjøkken		
2. Etasje	Loftstue, Bad, Bod, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Terrasse/plattinger er definert som Åpent areal (TBA).

Tilliggende carport på ca. 29 m² er ikke måleverdig grunnet åpne vegger.

Målt takhøyder 1. etasje ca. 2,40 m.

Målt takhøyder 2. etasje ca. 2,33 m på bad, øvrig ca. 2,40 m.

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

Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten vesentlige endringer.

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger fra byggeår, datert 26.10.2016 og ferdigattest datert 13.5.2019.

Inntegnet bod i carport er ikke bygget.

Trappeløp er endret.

Planløsning i 2. etasje er endret, bl.a. er bod utvidet og flyttet, soverom mot vest er utvidet, soverom øst og bad har endret vegg-løsning, soverom øst er dør med fransk balkong endret til vindu, dør til terrasse er endret til utadslående.



Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Montert varmepumpe med dokumentasjon.

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	150	6

Kommentar

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



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.11.2024	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Richard Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	154	132		0	733 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Ringshaugveien 21 A, 1954 Setskog

Hjemmelshaver
Johansen, Richard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Kinnestadfeltet, sentralt 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 frittliggende småhusbebyggelse.
Iht. kommunens kartportal.

Om tomten

Eiet tomt på 733 m², opparbeidet med plen og singlet gårdsplass, samt naturtomt.
Eiendommen har felles innkjøring og gårdsplass med nabo.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
3 300 000	2019	Kilde: Eiendomsverdi.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.11.2024	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	5	Nei
Oppdragsbekreftelse	05.11.2024		Gjennomgått	2	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	05.11.2024	Sit.kart, planopplysninger.	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi	05.11.2024	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	3	Nei
Tidligere salgsdokumenter	05.11.2024	FINN annonse 2019, verditakst 2019	Gjennomgått	32	Nei
Ferdigattest/brukstillatelse	13.05.2019	Ferdigattest bolig m/carport.	Gjennomgått	2	Nei
Dokumentasjon fra utbygger.	07.11.2024	Sjekklister VA, FDV, samsvarserklæring, kontrollerklæring.	Gjennomgått	9	Nei
Tegninger	26.10.2016	Tegninger fra byggeår.	Gjennomgått	3	Nei
Dokumentasjon Elektro	07.11.2024	Dokumentasjon fra byggeår.	Gjennomgått	13	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/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/HE7100>

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.	
1107240238	
Selger 1 navn	
Richard Johansen	
Gateadresse	
Ringshaugveien 21A	
Poststed	Postnr
SETSKOG	1954
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringssselskap	IF Forsikring
Polise/avtalenr.	6668385

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: RJ

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 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
Beskrivelse
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 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

Tilleggskommentar

Varmpumpe har blitt montert i 2020 av KB varme og kulde(uten dokumentasjon) Verandadører i første og andre etasje kan være vanskelig å lukke. Komfyrvakten på kjøkkenet kan slå ut når du lager mat(anbefaler å bytte komfyrvakt. Sprekk i nederste hylle i kjøleskapet . Dør til soverom 2 etasje har fått en skade. Varmtvannsbereider har en bulk. Toalett 2 etasje. Trykknappen fungerer bare av og til. Det har vært montert en elbillader i carporten av elektriker. Elbilladeren er nå fjernet.

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 sikrede næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Richard Johansen	69d24b52fcf57aef164a7b69 f201ed093f733a56	26.11.2024 14:37:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1107240238

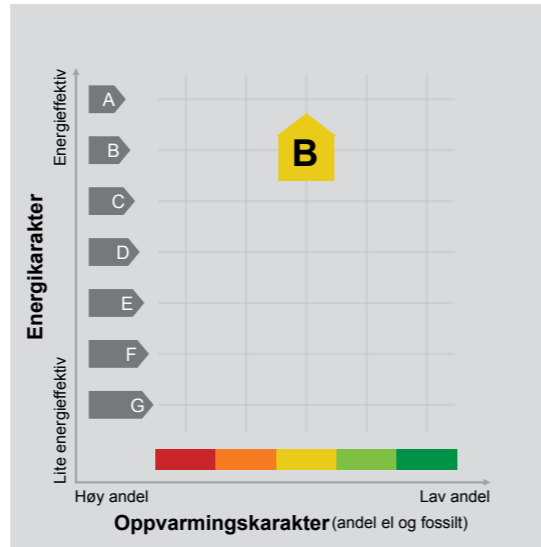
Document reference: 1107240238

- 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	Ringshaugveien 21A
Postnummer	1954
Sted	SETSKOG
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	154
Bruksnummer	132
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300597337
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-47380
Dato	05.11.2024



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

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

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

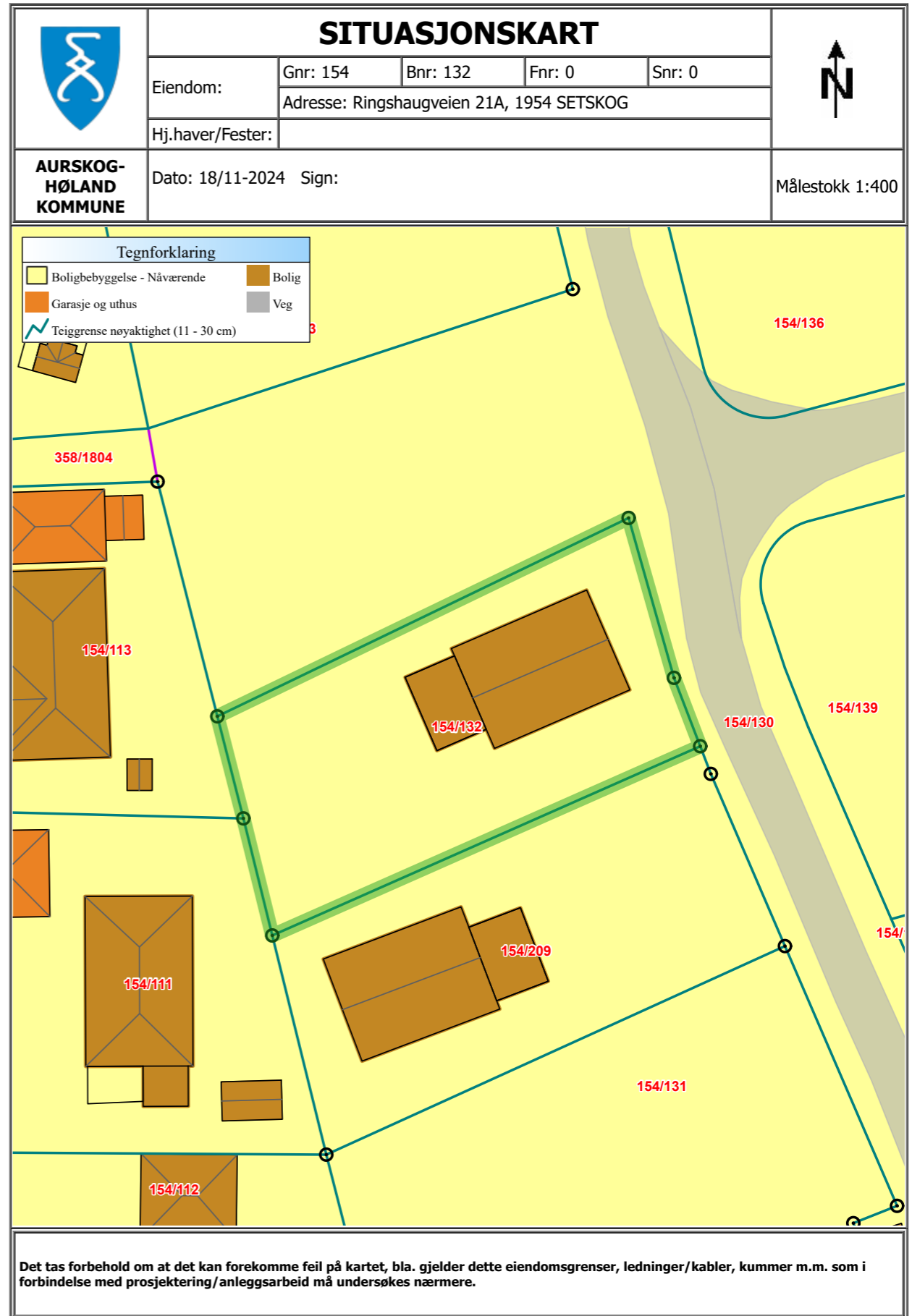
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

SITUASJONSKART



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

Nabolagsprofil

Ringshaugveien 21A

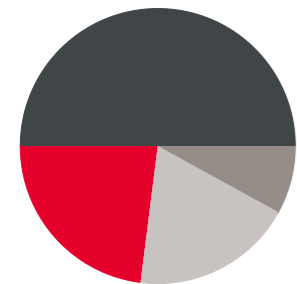
Offentlig transport

🚶 Setskog kirke	6 min	🚶
Linje 470, 471, 478	0.5 km	
✈ Oslo Gardermoen	1 t 9 min	✈

Skoler

Setskog oppvekstsenter (1-7 kl.)	6 min	🚶
58 elever, 4 klasser	0.5 km	
Bjørkelangen skole (1-10 kl.)	17 min	🚶
633 elever, 36 klasser	16.1 km	
Kjelle videregående skole	15 min	🚶
180 elever, 17 klasser	14.5 km	
Bjørkelangen videregående skole	16 min	🚶
674 elever, 32 klasser	15.3 km	

Aldersfordeling barn (0-18 år)

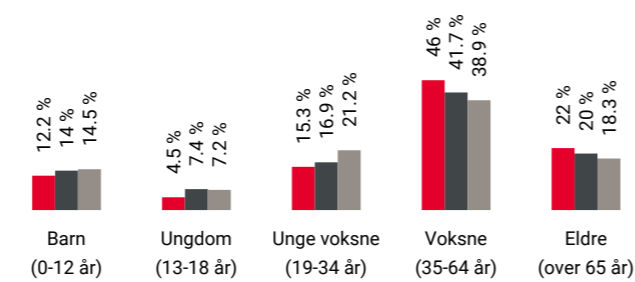


23% i barnehagealder
50% 6-12 år
8% 13-15 år
19% 16-18 år

Sivilstand

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

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Kinnestad	289	139
■ Kommune: Aurskog-Høland	17 754	8 224
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

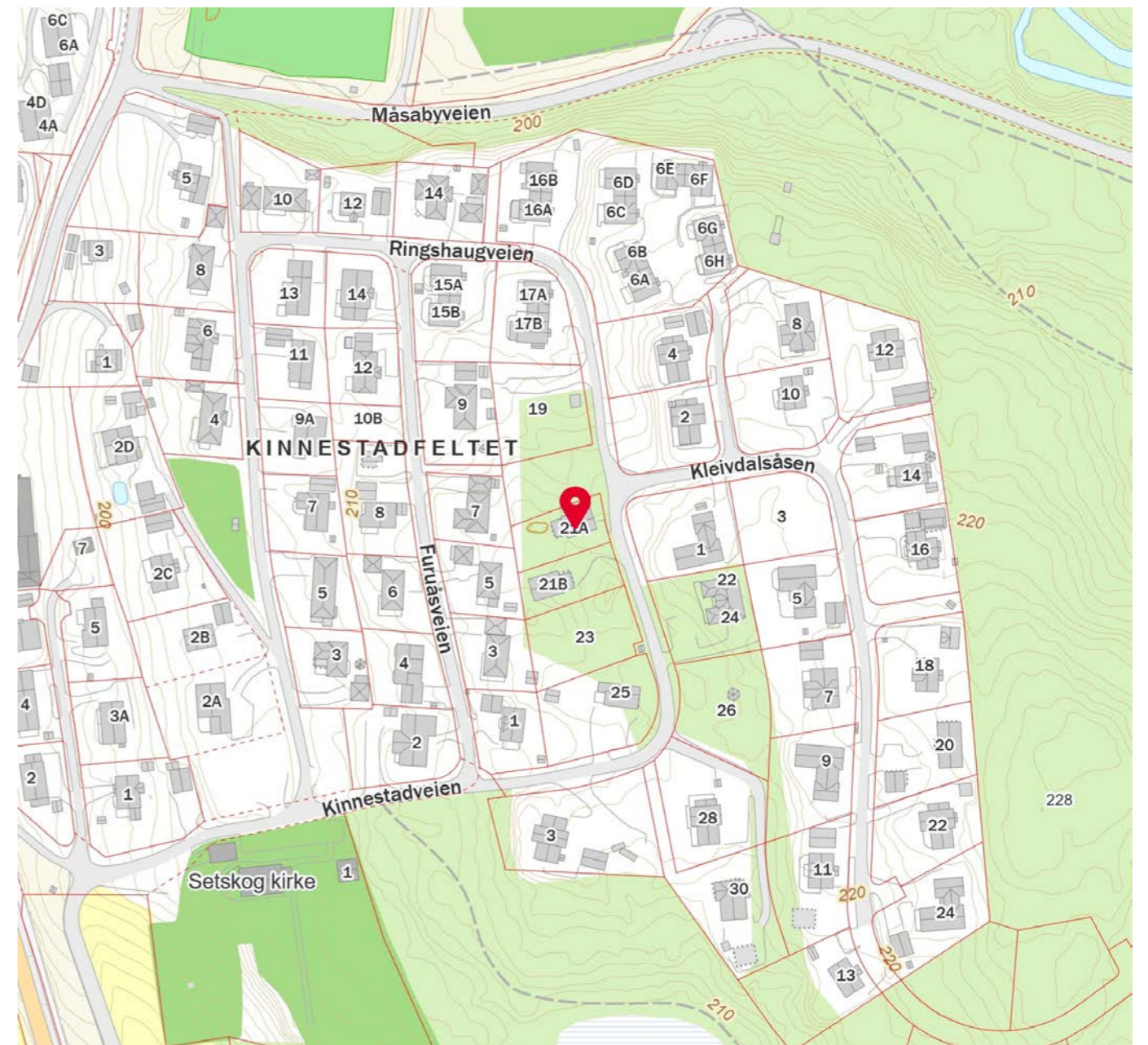
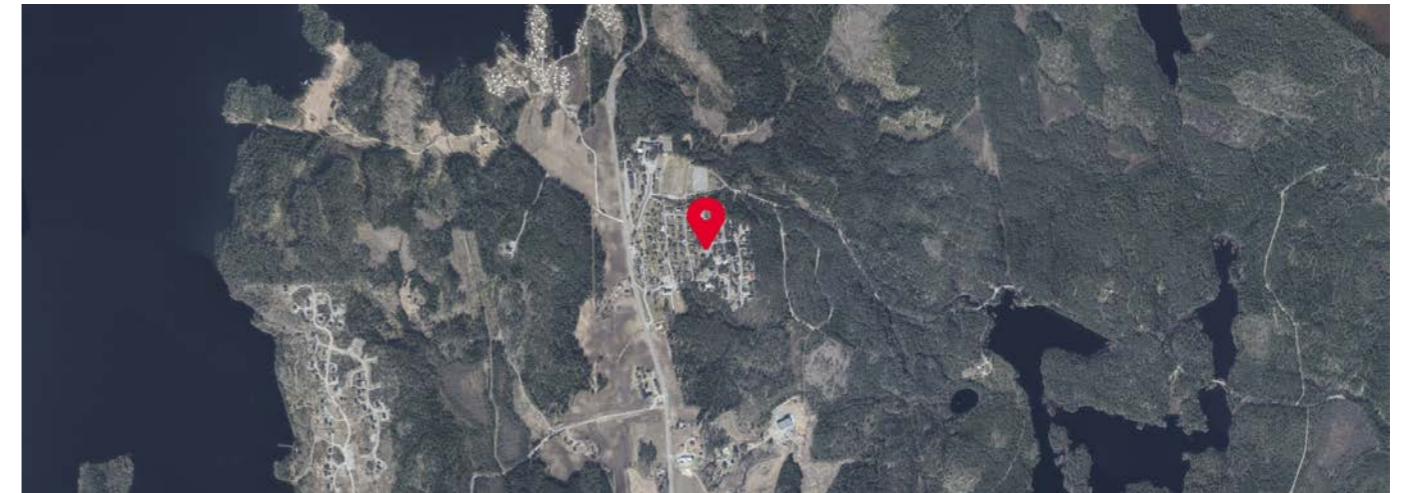
Setskog oppvekstsenter - bhg. (1-5 år)	6 min	🚶
21 barn	0.5 km	

Dagligvare

Joker Setskog	8 min	🚶
PostNord, søndagsåpent	0.6 km	

Sport

🏆 Setskog idrettsanlegg	6 min	🚶
Ballspill, fotball	0.5 km	
🚶 MOVA Bjørkelangen Serviceveien	15 min	🚶
🚶 MOVA Bjørkelangen	15 min	🚶





Aurskog SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?

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

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

Kontakt oss i dag!



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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Ringshaugveien 21A
1954 SETSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Saksbehandler: Camilla Haugerudbråten

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre