



aktiv.

Gamle Setskogvei 576, 1954 SETSKOG

**En innholdsrik eiendom i
naturskjønne omgivelser!
Enebolig, uthus/verksted, garasje/
kontor og stabbur.**

Til salgs!
aktiv.



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Camilla Haugerudbråten

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 690 000,-
Total ink omk.: Kr 4 814 990,-
Selger: Tore Ødegaard og Ingrid Ødegaard
Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1896
BRA-i/BRA Total 209/321 kvm
Tomtstr.: ca 12553 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 161, bnr. 9
Oppdragsnr.: 1107230195

Velkommen til Gamle
Setskogvei 576!

Velkommen til Gamle Setskogvei 576 – en idyllisk plass for de som ønsker en småbrukliknende eiendom. Eiendommen er på ca 12500 kvm . Den har en bygningsmasse som består av et romslig enebolig, dobbelgarasje/kontor, uthus/verksted og stabbur.

Rundt gårdstunet er det pent opparbeidet hage med dam og en koselig hagestue med terrasse. Ellers er det noe skog og fulldyrka jord.

Eneboligen er tilbygget, renovert og vedlikeholdt gjennom årene, men må likevel påregnes modernisering for å møte dagens krav til standard. Boligen har romslig planløsning og blant annet tre stuer, fire soverom og kjøkken med spiseplass. Både bad og vaskerom har toalett. Eiendommen har borevann og Biovac minirensanl

Det gjøres oppmerksom på at rommene og bygningsdelene omtales flere steder i salgsoppgaven. 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

Velkommen2
Bilder4
Plantegning28
Om eiendommen36
Megler.....53
Energiattest97
Situasjonskart98
Nabolagsprofil.....99
Våre samarbeidspartnere 101
Forbrukerinformasjon 105
Budskjema 107



Stabburet er over to plan, isolert og innredet som anneks med innlagt strøm.



Kort fortalt

- Tomt på ca. 12,5 mål.
- Stort, velholdt enebolig.
- Garasje med isolert kontor.
- Stabbur og uthus/lager.
- Pen hage, gode solforhold.
- Dam, beplantninger og hagestue.
- Overbygd veranda i to etasjer.
- Flislagt entré og hall med gulvvarme

- Kjøkken fra 2003 med spiseplass.
- Stue med tofløyet terrassedør.
- Tv-stue med klebersteinsovn.
- Loftstue med tofløyet terrassedør.
- Fire soverom i loftsetasjen.
- Bad og vaskerom med toalett.
- Minirensanlegg fra 2014.
- Etterisolert (innblåsing) i 2005.

- Varmepumpe fra 2018.
- Brannstige fra 2.etg.
- To elskap med automatsikringer.

Går du med en drøm i deg om stor eiendom? Da bør du ta en titt på Gamle Setskogvei 576. Her får du store plenarealer, barnevennlige omgivelser, romslig våningshus, en egen dam på eiendommen og

solrike uteområder.

I tillegg er det uthus/lager, garasje/kontor og stabbur.

Eiendommen ligger ca. 6 km fra Setskog Oppvekstsenter og ca. 10 km til Bjørkelangen.

Boligen har trappefri adkomst via et inntrukket og overbygd inngangsparti.





Innredningen er takhøy med profilerte fronter, og benkeplate i heltre med nedfelt oppvaskkum.



I første etasje har boligen både stue/spisestue og tv-stue. En tofløyet terrassedør fører ut til en overbygd veranda. Veggene har koreapanel/tynnplater, og ved spisestua er det montert varmepumpe. Fra stua er det bred åpning inn til tv-stua. Her er illustrasjonsbilder på hvordan stuen kan innredes.



Tv-stua har et lunt preg med liggende rundtømmerpanel på veggene, og furugulv.



En god varmekilde som også er et pent inventar

Boligen har en lys og trivelig loftstue med stort vindu og dobbel terrassedør ut til en overbygd veranda.

Loftstua har god plass til både sofa, tv-møblement og leker – et supert rom for hele familien.

Oppvarming er med panelovn og vedovn.



Boligen har flere plassbygde garderobeskap og bra med lagringsplass.

Utenfor soverommene i 2.etg , er det en romslig gang med skyvedørsgarderobe



Ett av rommene har plassbygde skap langs den ene veggen.



Soverom 2 med illustrasjnosbilde nedenfor





Boligen har et eldre bad i loftetasjen med lun gulvvarme.

Vaskerommet har adkomst fra hallen og er utstyrt med toalett, skyllekum i stål og opplegg for vaskemaskin.



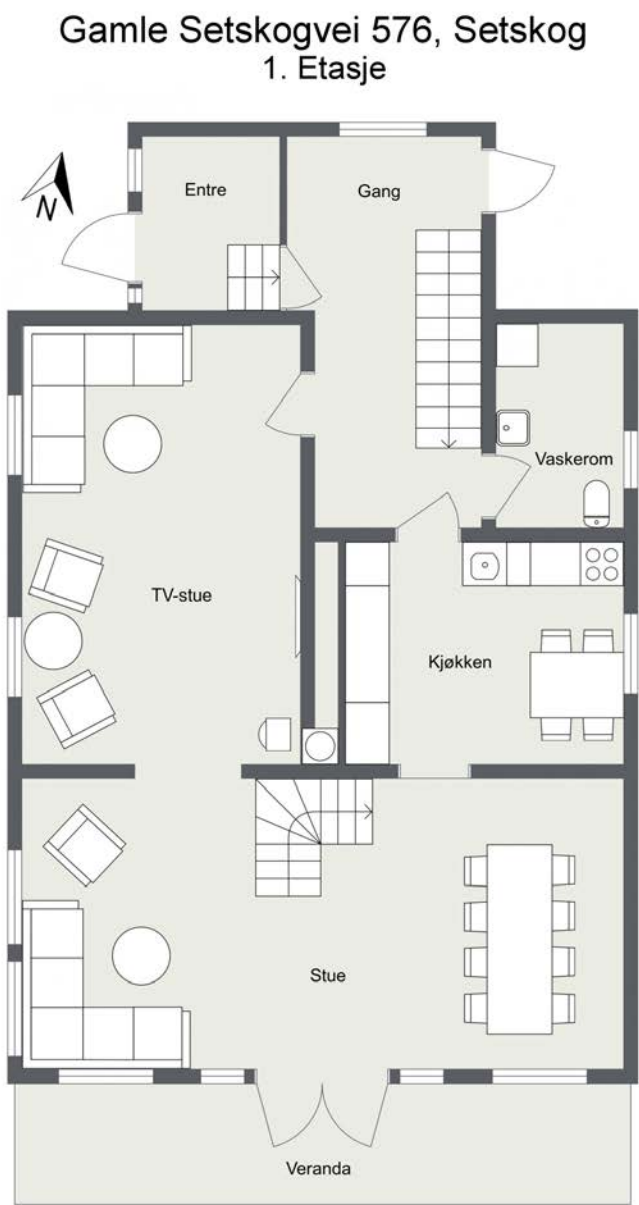


Garasjen/kontoret består av to deler - hvor garasjedelen har to leddporter med motor. Kontordelen i bakkant er isolert med støpt gulv og varmekabler.



Plantegning

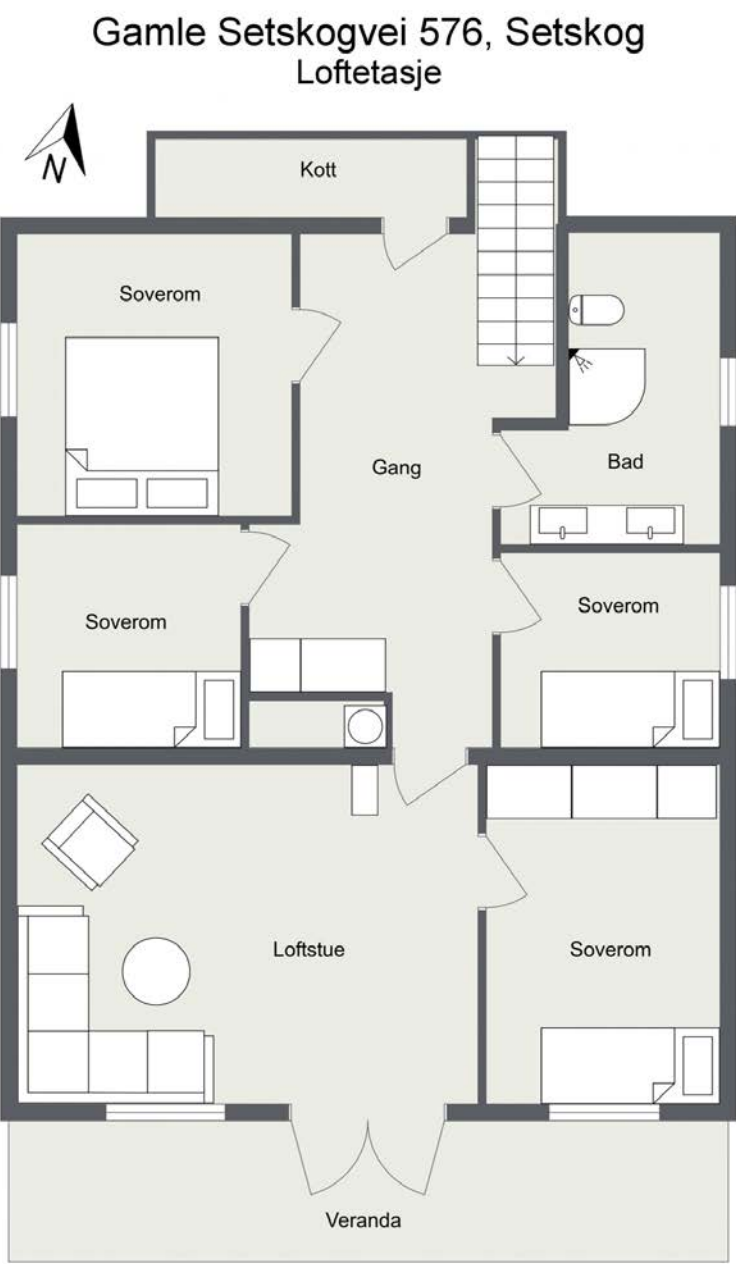
1. etasje



Planskissen er ikke målbar. Eventuelt møbler og innredning er kun en illustrasjon av boligens muligheter.

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

2. etasje



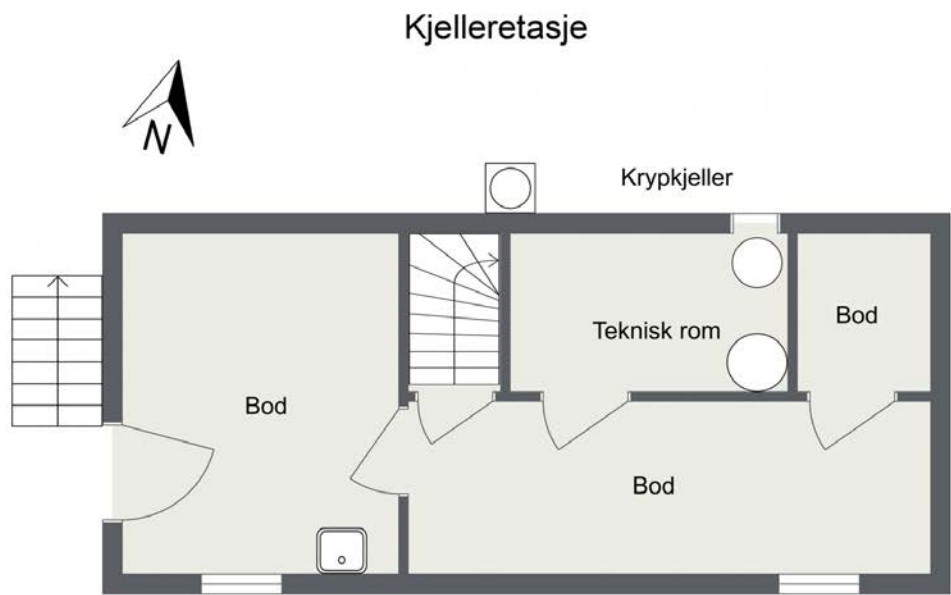
Planskissen er ikke målbar. Eventuelt møbler og innredning er kun en illustrasjon av boligens muligheter.

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

Plantegning

Kjeller

Gamle Setskogvei 576, Setskog



Planskissen er ikke målbar. Eventuelt møbler og innredning er kun en illustrasjon av boligens muligheter.

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: 209 m²
BRA - e: 112 m²
BRA totalt: 321 m²
TBA: 28 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller:
BRA-i: 27 m² Trapperom, teknisk rom, 3 boder.
1. etasje:
BRA-i: 98 m² Entré, hall m/trapp, kjøkken, stue, tv-stue, vaskerom.
2. etasje:
BRA-i: 84 m² Gang, loftstue, bad, 4 soverom.

TBA fordelt på etasje
1. etasje:
14 m²
2. etasje:
14 m²

Garasje/kontor

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje:
BRA-e: 61 m² Garasje, kontor.

Uthus/verksted

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje:
BRA-e: 37 m² Verksted, 2 boder.

Stabbur

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje:
BRA-e: 14 m² Bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bolig: Terrasse/veranda er definert som Åpent areal (TBA) .

Målt takhøyde 1. etasje: ca. 2,30 m. Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,74 m (knevegg) til ca. 2,36 m. Målt takhøyder i kjeller: ca. 2,15 m. Kjellerrom, kott og kryperom er ikke måleverdige.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024. Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da fremviste tegninger er begrenset målsatt. 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.

Garasje/kontor: Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e). Takhøyde kontordel ca. 2,27 m.

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

Uthus/verksted: Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e). I tillegg er det hems over boddell, som ikke er måleverdig da den ikke har tilgang med trapp e.l. Gulvarealet er ca. 13 kvm.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024. Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er

fremvist tegninger. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Stabbur: Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e). I tillegg er det hems, som ikke er måleverdig da den har lavere takhøyde enn 1,90 m i 0,60 m bredde og skråtak. Gulvarealet er ca. 14 kvm.

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

Tomtetype og størrelse

Eiet på ca 12500kvm.

Tomtebeskrivelse

Eiendommen består av et hyggelig tun, store plenarealer og noe fulldyrka jord. Gårdstunet dannes av et stort våningshus, en garasje/kontor, et uthus/ verksted, stabbur og en hagestue med tilliggende terrasse. Stabburet er over to plan, isolert og innredet som anneks med innlagt strøm. Småbruket byr på mange muligheter, også for husdyrhold som f.eks høner.

Like ved eneboligen er det en stor hage med plen og beplantninger, samt en dam med tidligere naturlig brønn som ihht eier har hatt fisken karuss etter at brønnen ble rensset i 2021. Boligen har to overbygde verandaer på ca. 14 kvm, en med adkomst fra loftstua og den andre fra hovedstua i første etasje.

Hagestua egner seg godt til større selskap, med terrasseplatting på tilsammen ca. 55 kvm. Deler er overbygd av plastplater.

Innkjørsel og gårds plass er gruset og har god plass til flere kjøretøy. Garasjen/kontoret består av to deler. Garasjedelen er uisolert og har to leddporter med motor. Kontordelen er isolert med støpt gulv og varmekabler, innredet med laminatgulv og MDF-plater. Uthuset har en isolert boddell med innlagt strøm. Bygget har også et verksted og åpen hems, som har delvis åpen isolering av vegger.

NITTENFEMTIFIRE SETSKAUEN

- 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 to boligfeltene: Kinnestadfeltet som ligger ved skolen, eller Butjernåsen som ligger litt lenger sør i bygda, ved saga. På Setskog oppvekstsenter får barna gå på kanskje Norges triveligste grendeskole, med rundt 60 elever fra 1.-7. klasse. Her finner du også barnehagen. Og rett i nærheten ligger den flunka nye gressbanen, med eget klubbhus som har både treningssenter og kafé.

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. Ved klubbhuset til Setskog IF finner du også det flotte idrettsanlegget med fotballbane, skiløyper og ikke minst en nyere aktivitetspark med sykkel-, skate- og volleyballbane i tillegg til 9-kurvers frisbeebane. 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, og som har en jobb hvor du ikke er avhengig av å pendle. 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.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Setskog oppvekstsenter med barnehage og barneskole - ca 6 km
Bjørkelangen ungdomsskole - ca 10 km
Bjørkelangen Videregående skole og Kjelle Videregående skole - ca 10 km

Offentlig kommunikasjon

Begrenset muligheter for offentlig kommunikasjon. Skolebuss til/fra Bjørkelangen.

Bygningssakkyndig

Henning Fagersand

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter: Grunnmur av naturstein og lettklinkerblokker.
Takkonstruksjon/taktekking: Saltak i trekonstruksjon med kaldt møneloft over boligen. Taktekking er ru betongtakstein.
Veggkonstruksjon: Etterisolerte yttervegger i trekonstruksjon med stående tømmermannspanel. Etasjeskiller: Bjelkelag i tre og støpt plate på mark i kjeller og tilbygg mot nord. Bjelkelag til kjeller over eldre del er uisolert.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport på eiendommen utført av en sertifisert takstingeniør. Rapporten følger vedlagt salgsoppgaven.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige tiltak:
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Plastsluk under vask. Tettesjikt i våtsoner er belegg på gulv og baderomsplater på vegg. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Eldre belegg og baderomsplater har oppnådd forventet brukstid og det kan ikke garanteres at disse fortsatt er vanntette. Det er hull i vegg under servant, som er våtsone. Plastsluk har normal brukstid på ca. 50 år. Vinylbelegg på gulv har normal brukstid på ca. 25 år. Baderomsplater i våtsoner har normalt 15 års garanti.

Våtrom > Loftetasje > Bad > Generell: Bad i loftetasje, referanseåret er fra 1979 iht. eier. Våtrommet blir vurdert ut fra kravene som gjaldt da de ble bygget og også opp mot dagens krav. Badet har baderomsplater på vegger og takesplater i himling. Gulvet har påstøp med varmekabler og fliser med sokkel, målt ca. 1:100 fall og mer. Plastsluk ved tidligere badekar, uten synlig membranmansjett. Sanitærutstyr og innredning består av dusjkabinett (fra 2018), benkeplate med to servanter og underskap, speil og sideskap, frittstående toalett, garnityr opplegg for tidligere badekar. Naturlig avtrekk med tilluft ved dør. Ved bruk av fuktindikator ble det registrert normale verdier på utsatte steder. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. I tillegg til alder på tettesjikt er det registrert sprekker i flere gulvfliser, bom i flere fliser, baderomsplater er ikke forseglet eller benyttet bunnprofil, løse hjørnebeslag på veggplater, gjennomføring under servant i våtsone er ikke tett, kun naturlig avtrekk.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Overbygget verandaer i 1.etasje og loftetasje i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk. Fundamentert til vegg og søyler. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er avvik: Verandaer har manglende vedlikehold og det vokser vegetasjon/planter inn i veranda 1.etasje. Dekkbord til søyler har tendenser til skader og bør utbedres eller skiftes. Forholdsvis store spalter mellom eldre terrassebord. Rekkverk er ca. 90 cm, dagens krav er 100 cm, så lenge terrassen/veranda er høyere enn 50 cm fra

bakkenivå.
Utvendig > Andre utvendige forhold: Overbygget inngangsparti med lemmedører til kjeller.
Vurdering av avvik: Det er avvik: Overbygget har manglende vedlikehold.

Innvendig > Overflater: Gulv er i hovedsak av: Laminat, belegg, vegg-til-vegg teppe og fliser. Vegger er i hovedsak av: Malte eller tapetserte plater, MDF plater, "Koreapanel" e.l. Himlinger er i hovedsak av: Takess plater og MDF plater. Overflater som bl.a. tregulv og parkett har bruksslitasje, som er vurdert til normalt med tanke på alder. Overflater i kjelleretasje er vurdert under "Rom under terreng".
Vurdering av avvik: Det er avvik: Enkelte overflater, fortrinnsvis i loftetasje har enkelte skader, gulvknirk og slitasje. Eldre overflater med behov for modernisering.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Bjelkelag i tre og støpt plate på mark i kjeller og tilbygg mot nord. Bjelkelag til kjeller over eldre del er uisolert. Ved målinger ble det registrert enkelte skjevheter på gulv. 1.etasje stue er det målt opp til ca. 20 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m og ca. tilsvarende over hele rommet. Loftetasje soverom er det målt opp til ca. 15 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m og ca. 25 mm over hele rommet. Målinger er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er skjevheter og gulvknirk i flere rom. Bjelkelag over eldre del til kjellerrom og krypkjeller er ikke isolert.

Innvendig > Krypkjeller: Krypkjeller med tilgang fra teknisk rom i kjeller og fra kjellerrom under tv-stue. Jord og stein på grunn, vegger av naturstein, himling med åpent bjelkelag. Ved stikkprøver enkelte steder med fuktmåling ble det målt ca. 13 %, som er normalt. Kun deler av krypkjeller ble inspisert, grunnet fremkommelighet.
Vurdering av avvik: Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren. Det er manglende fuktsperre på bakken. Det er registrert en bjelke med råte i nedkant. Eldre bygningsdeler/avfall ligger igjen på grunn. Det er ikke observert ventiler, dette kan likevel være ivaretatt med åpninger mellom naturstein.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannstank på ca. 200 liter er plassert i teknisk rom.
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav. Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereder større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W).

Tomteforhold > Drenering: Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Synlig grunnmursplast på tilbygg mot sør, eventuell øvrig drenering kan ikke stadfestes.
Vurdering av avvik: Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Det er påvist fuktgjennomtrenging i deler av kjeller, som kan tyde på at utvendig

fuktsikring og drenering har begrenset effekt. I tillegg har drenering oppnådd forventet brukstid på ca. 40 år.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Vinylbelegg på gulv med sokkel. Det er fall mot sluk med unntak av område ved dør, som har motfall mot sluk. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på topp belegget ved dørterskel til topp slukrist.
Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er motfall fra dør til sluk. Høydeforskjell fra topp membran ved dør til sluk er 10 mm, dagens krav er 25 mm.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon: Naturlig avtrekk med tilluft ved dør.
Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig avtrekk har begrenset effekt i forhold til mekanisk avtrekk.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Vurdering av avvik: Det er avvik: Eier opplyser at ventilator virker kun av og til, på befaringsdagen virket den.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Utvendig > Takteking: Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Takteking av ru betongtakstein, ukjent undertak utover rupanel. Besiktiget fra takfot i stige og møneloft. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger

skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. Det er noe mose på tekingen. lom. takteking kun er observert fra takfot er alder og forventet brukstid en del av vurderingen. Normal forventet brukstid på betongtakstein og undertak er ca. 50 år.

Utvendig > Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l. Takstige til pipe. Det er vurdert at bygningsdelen har samme alder som takteking. Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer fra takrenner kunne ikke oppdages. Besiktiget fra bakkenivå me de begrensninger dette medfører.
Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er påvist andre avvik: Observert mose i takrenner.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Punktet må sees i sammenheng med Takteking. Saltak i trekonstruksjon med kaldt ventilert møneloft over boligen, innvendig tilgang med trappestige, isolert etasjeskille. Kneloft (kott) ved trapp. Kun deler av møneloft ble inspisert, grunnet fremkommelighet. Vurdering av avvik: Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr Spor etter mus på kryploft, kneloft og kjeller. Det er et vepsebol i en gavl, som trolig er for geithams og kan avgi en del fuktighet.

Utvendig > Vinduer: Trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass og lufteventil eller luftedel. Koblede

vinduer i kjeller. Blyglassvindu i hall. Alder på glass er datert: 1979, 2013 og udaterte.
Vurdering av avvik: Det er avvik: Eldre vinduer har noe slitasje og enkelte er vanskelig å åpne.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Rom Under Terreng: Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’. Kjeller med innvendig og utvendig tilgang i mur og betongkonstruksjoner på gulv og vegger, trepanel i himlinger. Naturlig ventilasjon. Sluk i gulv. Kjelleren har boder med bl.a. utslagsvask og vannpumpe til eldre brønn og teknisk rom med trykktank og varmtvannsbereder.
Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er registrert typisk "kjellerlukt". Det er saltutslag og løs puss på yttervegger, som er tegn på fuktgjennomtrenging. Det ble målt opp til 18 % fukt i panelt himling, som er i grenseland for skadelig fukt. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

Innvendig > Rom Under Terreng - 2: Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’. Kjellerrom under tv-stue med tilgang fra gulvlem med enkel tretrapp. Gulv av jord/stein, vegger av naturstein og himling med takbjelker og stubbloft av tre.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Kjeller har begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning. Det ble registrert noe mindre råte i et par bjelker. Det ble målt opp til 16 % fukt i bjelker, som er i grenseland for skadelig fukt. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

Innvendig > Innvendige trapper: Retttrapp i tre mellom 1.etasje og loftetasje. Svingtrapp i tre mellom 1.etasje og kjelleretasje. Tretrinns tretrapp fra entre til hall. Trapper til etasje med "rom for varig opphold" (stue og tilsvarende rom, kjøkken og soverom) er vurdert etter dagens krav. Trapper til etasje, som kun benyttes i forbindelse med drift av byggverket og ikke har "rom for varig opphold", har ikke spesifikke krav, men utformes slik at personsikkerheten ivaretas.
Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trapp til loftetasje tilfredsstiller ikke dagens krav.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Synlige vannrør av kobber. Trykktank fra 2005 og stoppekran i teknisk rom.
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Anbefalt brukstid for kobberrør er ca. 50 år.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast. Stakeluke i kjeller og i luke utenfor vaskerom. Det er observert avløpsrør i badvegg,

som er forutsatt er for avløpslufting og denne er ført over tak i takhatt.
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Anbefalt brukstid for avløpsrør av plast er ca. 50 år.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Privat borevann. Pumpe i brønn skiftet i 2013 iht. dokumentasjon. Privat Biovac renseanlegg fra 2014. Dokumentert kontroll datert 26.10.2018.
Vurdering av avvik: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling: Vaskerommet har baderomsplater på vegger og takessplater i himling.
Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Dør er i våtsone til vask. Plater har ikke bunnprofil, som er normalt i dag.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad IU – ikke undersøkt:
Ingen anmerkninger.

Sammendrag selgers egenerklæring
2.1. Redegjør for årstallet og hva som ble gjort: Nytt i 1979.
2.2. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgrader/fornyet: Nei.
2.4. Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad? Nei.
101. Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? His ja: beskriv hvilke tiltak som er utført. Beskrivelse: Nytt takt 1972-73.

10.2.Hvem er arbeidet utført av? Beskrivelse: Byggansvarlig død.
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjon /f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)? Ja. Beskrivelse: El-tilsynet 2023.
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja. Beskrivelse: 1972-73.

Kommentar/vedlegg fra selger:
Perioden 1896 - 1970: Huset ble bygget i 1896 som bolig, men ble brukt som bolig og skole frem til 1910. Det var ingen skole p å Aamot. Deretter var det tomannsbolig frem til ca. 1960, deretter hytte, men i 1970 stod det tomt. Jeg overtok eiendommen i 1971.
Perioden 1971 - 1980: Da jeg overtok ville jeg gjøre huset om til en hytte, men det manglet meget. Det var ikke innlagt vann og ute var det utedo. Jeg fikk en venn til å tegne et utkast som ble forelagt kommunen. Jeg måtte begynne med å sprengre ut tomten slik at jeg fikk på plassen kjeller på ca. 30 kvm, hvor jeg fikk plass til et lite rom hvor vanntank og varmtvannsbereder ble plassert. Ett annet rom ble avsatt til badstue og en del av rommet ble planlagt som baderom, og det ble lagt rør for toalett, dusj og vask. Siste rom skulle være vaskerom og her ble vannpumpen plassert. Det ble også laget trapp innvendig opp til stuen og trapp ut mot haven. Den gamle peisen og pipen ble revet og en ny dobbelløpet pipe bygget. Det ble også bygget, laget to små toaletter og kjøkken. Det ble også boret en brønn på ca. 70 meter og installert septiktank og søkt om tillatelse til å føre rensete vannet ned i bekken. I 1978 ble kona og jeg enige om å flytte ut til Setskog og bosette oss der med barna. Det da foretatt en større forandring på huset, hvor det blant

annet ble det bygget på en etasje til på den del som var bygget i 1972. Det ble bygget de to baderommene hvor det i andre etasje ble lagt varmekabler og ny trapp opp. Det ble også foretatt ombygging av peis, da vi installerte oljebrenner. Kjøkkenet ble også bygget om og inngangspartiet. Perioden 1980 - 1990: I det som i dag er spisestuen ble det lagt nytt gulv og på veggene ble det montert eikepanel. Det ble også byggen ny dobbel garasje og redskapshus. Perioden 1990 - 2000: Ble bod flyttet til der den står i dag og det nye uthuset ble bygget. Perioden 2000 - 2010: Da ble kjøkkenet bygget om og nytt kjøkken kjøpt. Videre ble vinduer i den gamlen delen bygget ut med moderne vinduer. Det ble også skiftet balkongdør i første etasje. Videre ble veggene i den gamle deler sprøytet fulle med isolasjon og også på loftet. På gangen nede ble det lagt varmekabler og fliser. Den gamle peisen ble revet og ny, moderne ovn ble satt inn. Rundt ovnen ble det lagt fliser. Gulvene i stuen ble slipt. Det ble også foretatt skifte av dusjkabinett. Periode 210 - 2023: Det ble skiftet ut sikringsskap og installert varmepumpe. Også vannpumpe ble byttet ut, slik at vi nå fikk en pumpe som er senket ned i brønnen. Det ble også installert nytt Biovac FD 5N for kloakken. Godkjent av kommunen i 2015. Ellers ha huset blitt malt og vedlikeholdt i hele denne perioden, ut over det som er nevnt ovenfor. Huset har også i mange perioder blitt kontrollert av If Forsikring, slik at de har hatt et meget godt grunnlag for å holde huset forsikret.

Innhold

- Kort fortalt
- Tomt på ca. 12,5 mål.
 - Stort, velholdt våningshus.
 - Garasje med isolert kontor

- Stabbur og uthus/lager
- Pen hage, gode solforhold.
- Dam, beplantninger og hagestue.
- Overbygd veranda i to etasjer.
- Flislagt entré og hall med gulvvarme.
- Kjøkken fra 2003 med spiseplass.
- Stue med tofløyet terrassedør.
- Tv-stue med klebersteinsovn.
- Loftstue med tofløyet terrassedør.
- Fire soverom i loftsetasjen.
- Bad og vaskerom med toalett.
- Minirensanlegg fra 2014.
- Etterisolert (innblåsing) i 2005.
- To elskap med automatsikringer.
- Brannstige fra 2.etg

Planløsning

1. etasje: Entré, hall m/trapp, vaskerom/wc, kjøkken, stue/spisestue og tv-stue.
Loftsetasje: Gang, loftstue, kott, 4 soverom og bad/wc.
Kjeller: Trapperom, 3 boder og teknisk rom.

Entré og hall

Boligen har et overbygd, inntrukket inngangsparti i første etasje, med flislagt velkomstterrasse. Til kjelleren er det utvendig adkomst via et overbygget inngangsparti med lemmedører. Entreen gir et godt førsteinntrykk med flislagt gulv, gråmalt panel på veggene og plass til garderobeløsning. Fra entreen er det en 3-trinns trapp opp til en romslig hall med samme type gulvfliser. Både entreen og hallen har varmekabler under flisene. Hallen har ellers blyglassvindu, downlights, utgang til baksiden av huset og trapp opp til loftsetasjen. Videre innover i hallen er det enstavs laminat, samt inngang til tv-stua, kjøkkenet og vaskerommet.

Kjøkken

Boligen har et koselig kjøkken som ligger i eget rom med god plass til spisebord. Kjøkkeninnredning er fra 2003 og montert langs to vegger med takhøye overskap, profilerte fronter og benkeplater i heltre. Ett av overskapene har vitrinedører. I den ene kjøkkenbenken er det nedfelt oppvaskkum i stål med avrenningsfelt. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn og ventilator. Det er opplegg for oppvaskmaskin og nisje til kjøleskap. Fra kjøkkenet er det adkomst til stuen.

Stue/spisestue og tv-stue

I første etasje har boligen både stue/spisestue og tv-stue. Hovedstua er naturlig inndelt i sofazone og spisestue av en trapp som fører ned til kjellerrom. Det er vinduer langs to vegger og tofløyet terrassedør til en overbygd veranda. Veggene har koreapanel/tynnplater, og ved spisestua er det montert varmepumpe. Fra stua er det bred åpning inn til tv-stua. Tv-stua har et lunt preg med furugulv og liggende rundtømmerpanel på veggene. Til et flislagt pipeløp er det tilkoblet en effektiv klebersteinsovn med stort flammebilde i døren.

Loftstue

Boligen har en lys og trivelig loftstue med stort vindu og dobbel terrassedør ut til en overbygd veranda. Loftstua har god plass til både sofa, tv-møblement og leker – et supert rom for hele familien. Oppvarming er med panelovn og vedovn.

Bad/wc/vaskerom

Boligen har et eldre bad i loftsetasjen og eldre vaskerom i første etasje. Badet har en stor baderomsinnredning med mye skaplass og to

servanter nedfelt i benkeplaten. Over servantene er det speil med belysning. Videre har badet gulvstående toalett og et dusjkabinett som var nytt i 2018. Gulvet har varmekabler og fliser, mens veggene har våtromsplater. Badet har tidligere hatt badekar, og garnityr for dette er montert på vegg.

Vaskerom/wc

Vaskerommet har adkomst fra hallen og er utstyrt med toalett, skyllekum i stål og opplegg for vaskemaskin. Rommet har gulvbelegg med oppkant, våtromsplater, panelovn og vindu som kan åpnes.

Soverom og garderobe

Boligen har fire soverom i loftsetasje, hvor ett har plassbygde skap langs en hel vegg. Utenfor de tre andre soverommene, er det en romslig gang med skyvedørsgarderobe. Gangen er pusset opp i senere tid og har pene overflater og downlights i himling. Det er verdt å merke seg at det er montert brannstige fra verandaen utenfor loftstuen. Boligen har flere plassbygde garderobeskap og bra med lagringsplass. Det som ikke trengs for hånden kan lagres i uthuset, garasjen eller stabburet.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

integreerte.

TV/Internett/Bredbånd
Muligheter for fibertilknytning.

Parkering
Det er god plass til å parkere både biler, redskaper og traktor på eiendommen. På tunet er det oppført dobbel garasje med motoriserte leddporter. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap
IF med polisenummer 2842530

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

Diverse
Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. 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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Oppvarming av våningshuset er med luft-til-luft varmepumpe fra 2018, vedfyring i vedovn og klebersteinsovn, samt varmekabler i entré, hall og våtrom. Enkelte rom har panelovner. Ventilasjon er naturlig. Fra kjøkkenventilator er det avtrekk ut.

Info strømforbruk
Boligen har to sikringsskap med automatsikringer plassert i gangen i loftsetasjen. Det ble skiftet inntak og innmat i sikringsskapet i 2011. Eltilsynet hadde inspeksjon i 2023.

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energikarakter og farge
Oransje - G

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 for 2023
Kr 8 231 for renovasjon, feier/tilsyn, kontrollspredt avløp og tømning av minirensanlegg.

Info formuesverdi
Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:
Formuesverdi primærbolig 2022: kr. 1 120 810.
Formuesverdi sekundærbolig 2022: kr. 4 259 078.

Andre utgifter
Strøm, forsikring, utgifter ifbm. med privat borevann og avløp, 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 161, bruksnummer 9 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3026/161/9:
07.04.1854 - Dokumentnr: 900040 - Bestemmelse om gjerde

05.11.1932 - Dokumentnr: 900120 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3026 Gnr:161 Bnr:13

14.10.1943 - Dokumentnr: 1654 - Utskifting
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.1973 - Dokumentnr: 2559 - Bestemmelse om kloakkledn
Vegvesenets betingelser vedtatt

17.09.1976 - Dokumentnr: 6217 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 900501 - Opprettelse av matrikkelenheten
EIENDOMMEN ER OPPRETTET FØR 1930

02.07.1904 - Dokumentnr: 900077 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3026 Gnr:161 Bnr:11

05.11.1932 - Dokumentnr: 900072 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3026 Gnr:161 Bnr:13

10.12.1971 - Dokumentnr: 6367 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0221 Gnr:161 Bnr:30

10.12.1971 - Dokumentnr: 6368 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3026 Gnr:161 Bnr:31

01.01.2020 - Dokumentnr: 680567 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:161 Bnr:9

10.04.2015 - Dokumentnr: 309880 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3026 Gnr:2 Bnr:175

Ferdigattest/brukstillatelse

Etter søk i kommunens tilgjengelige arkiver har de ikke funnet at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for de fleste bygningene. Med unntak av midlertidig brukstillatelse for tilbygget, datert 27.02.80.

Det forekommer ofte at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg. Det kan være ulike årsaker til dette, som det i ettertid er vanskelig å gi noe konkret svar på. Ved endringen av plan- og bygningsloven, pbl., 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Se pbl. § 21-10, femte ledd. Dette betyr med andre ord at det ikke vil være mulig å få ordnet med ferdigattest for slike bygninger i ettertid.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg med tinglyst rettighet. Grunneier betaler

vedlikehold av veien, men snøbrøyting må besørges og bekostes selv.

Tilknytning vann: Eiendommen har privat borevann, hvorpå pumpe i borebrønn er skiftet i senere år. Varmtvannsbereder er på ca. 200 liter. Tilknytning avløp: Avløp er til privat Biovac minirensanlegg fra 2014. Det er forevist utslippstillatelse datert 20.5.2015.

Regulerings og arealplaner

Uregulert område. Iht. kommuneplan for Aurskog-Høland 2018-2028 befinner eiendommen seg innenfor hensynssone for ras- og skredfare, LNF område og deler av eiendommen ved Setskogveien befinner seg gul og rød sone iht. trafikkstøy, dette område er ikke bebygd.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Iht. Aurskog-Høland kartportal er boligen og stabbur SEFRAK registrert. SEFRAK-registreringa ble gjennomført i årene 1975-1995. Bygninger bygget før 1900 ble registrerte over hele landet. Bygningene

i SEFRAKregisteret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre eller rive bygningen. Iht. Riksantikvaren.no.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf.

avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å

ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

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

Prisantydning og omkostninger
4 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger
123 750 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

124 990 (Omkostninger totalt)

141 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
144 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 814 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 831 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 834 690 (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.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.
Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglere vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,0% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgavet. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 22 500,- samt visninger pr. stk. kr 2 500,- med repr. fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte

utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 35 000,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 30 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

30.09.2025

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



Lev et aktiv liv på Setskog!



Tilstandsrapport

Enebolig
Gamle Setskogvei 576, 1954 SETSKOG
AURSKOG-HØLAND kommune
gnr. 161, bnr. 9

Markedsverdi

5 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 321 m² BRA-i: 209 m²



Befaringsdato: 25.09.2025 Rapportdato: 27.09.2025 Oppdragsnr.: 13998-1170 Referansenummer: KN4525

Autorisert foretak: Fagersand AS Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand



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



Norsk takst

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



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

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

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

Fagersand AS

Fagersand AS har tilhold på Setskog i Aurskog Høland kommune og utfører 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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

**TG 0**

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.

**TG 1**

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.

**TG 2**

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.

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

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.

Eldre bolig over to plan med kjeller og krypkjeller.

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Eldre bolig, som er tilbygget og renoveret flere ganger opp gjennom årene.

Boligen har en eldre standard og det må påregnes utbedring og modernisering av flere overflater.

Utvendige overflater har noe manglende vedlikehold, som delvis skyldes at boligen har stått ubebodd i en periode.

Det må påregnes at våtrommene står foran helrenovering og det bør gjøres tiltak mot fukt i kjeller.

Det foreligger dokumentasjon fra håndverkere på utført arbeid. Øvrige avvik er i hovedsak grunnet alder på bygningsdelen eller grunnet sikkerhet og da vurdert etter dagens krav.

Det må legges til grunn at det er en eldre bygning og det kan være avvik eller svekkelser som ikke har kommet frem i rapporten.

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: 1896

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur av naturstein og lettklinkerblokker.

Etterisolerte yttervegger i trekonstruksjon med stående tømmermannspanel.

Saltak i trekonstruksjon med kaldt ventilert møneloft over boligen, innvendig tilgang med trappestige, isolert etasjeskille. Taktekking av ru betongtakstein, ukjent undertak utover rupanel. Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l. Takstige til pipe.

Trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass og lufteventil eller luftedel. Koblete vinduer i kjeller. Blyglassvindu i hall.

Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass og sidefelt til entré.

To-fløyet terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra loftstue til veranda og fra stue 1.etasje.

Hev- og senk terrassedør fra gang 1.etasje.

Panelt tredør fra kjeller.

Overbygget verandaer i 1.etasje og loftetasje i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk. Fundamentert til vegg og søyler.

Trapp i strekkmetall til veranda 1.etasje, betongtrapp til kjeller.

Overbygget inngangsparti med lemmedører til kjeller.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak av: Laminat, belegg, vegg-til-vegg teppe og fliser.

Vegger er i hovedsak av: Malte eller tapetserte plater, MDF plater, "Koreapanel" e.l.

Himlinger er i hovedsak av: Takess plater og MDF plater.

Bjelkelag i tre og støpt plate på mark i kjeller og tilbygg mot nord. Bjelkelag til kjeller over eldre del er uisolert.

Kjeller med innvendig og utvendig tilgang i mur og betongkonstruksjoner på gulv og vegger, trepanel i himlinger. Naturlig ventilasjon. Sluk i gulv.

Kjelleren har boder med bl.a. utslagsvask og vannpumpe til eldre brønn og teknisk rom med trykktank og varmtvannsbereder.

Kjellerrom under tv-stue med tilgang fra gulvlem med enkel tretrapp. Gulv av jord/stein, vegger av naturstein og himling med takbjelker og stubbloft av tre.

Krypkjeller med tilgang fra teknisk rom i kjeller og fra kjellerrom under tv-stue.

Jord og stein på grunn, vegger av naturstein, himling med åpent bjelkelag.

To-løps pipe med halvbeslag og murforblending over tak, sotluker i kjellerrom.

Vedovn i loftsstue og vedovn med kleberstein i tv-stue.

Rett trapp i tre mellom 1.etasje og loftetasje. Svingt trapp i tre mellom 1.etasje og kjelleretasje. Tretrinns tretrapp fra entre til hall.

Profilerte tredører og trefyllingsdører, enkelte med glass.

Plassbygde garderobeskap i flere rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i 1.etasje, referanseåret er fra 1979 iht. eier.

Vaskerommet har baderomsplater på vegger og takessplater i himling.

Vinylbelegg på gulv med sokkel.

Plastsluk under vask.

Tettesjikt i våtsoner er belegg på gulv og baderomsplater på vegg.

Sanitærutstyr består av utslagsvask, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Oppvarming med panelovn.

Naturlig avtrekk med tilluft ved dør.

Bad i loftetasje, referanseåret er fra 1979 iht. eier.

Badet har baderomsplater på vegger og takessplater i himling.

Gulvet har påstøp med varmekabler og fliser med sokkel, målt ca.

1:100 fall og mer.

Plastsluk ved tidligere badekar, uten synlig membranmansjett.

Sanitærutstyr og innredning består av dusjkabinett (fra 2018),

benkeplate med to servanter og underskap, speil og sideskap,

frittstående toalett, garnityr opplegg for tidligere badekar.

Naturlig avtrekk med tilluft ved dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med takhøye overskap, profilerte fronter, heltre benkeplate med nedfelt vaskekum og platetopp, fliser på vegg over benkeplate, integrert oppvaskmaskin, stekeovn, micro og kjøøl/frys. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber. Trykktank og stoppekran i teknisk rom.



Beskrivelse av eiendommen

Det er avløpsrør av plast. Stakeluke i kjeller og i luke utenfor vaskerom.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufteventiler i flere vinduer.

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

Varmtvannstank på ca. 200 liter er plassert i teknisk rom.

El-anlegg med i hovedsak åpent ledningsnett.

To sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang loftetasje.

Inntakssikringer med automatsikringer er plassert på soverom loftetasje.

Det er observert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen. Brannstige fra veranda i loftetasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Synlig grunnmursplast på tilbygg mot sør, eventuell øvrig drenering kan ikke stadfestes.

Terrenget har lett fall fra bygning med unntak av nord/østre hjørne med skrånet fjell.

Takvann er ledet bort fra bygning.

Privat borevann. Pumpe i brønn skiftet i 2013 iht. dokumentasjon. Privat Biovac renseanlegg fra 2014. Dokumentert kontroll datert 26.10.2018.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	321 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	209 m²
Totalpris	5 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Lovlighet

Enebolig

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

Det foreligger tegninger av tilbygg uten rombenevnelser og eksakte mål, datert 2.4.1974.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tilbygg og ferdig garasje datert 27.2.1980.

Garasje/kontor

• Det foreligger ikke tegninger

Uthus/verksted

• Det foreligger ikke tegninger

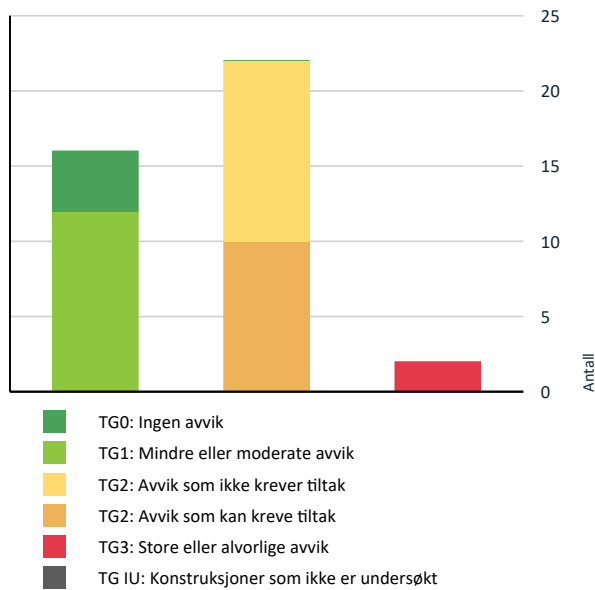
Stabbur

• Det foreligger ikke tegninger



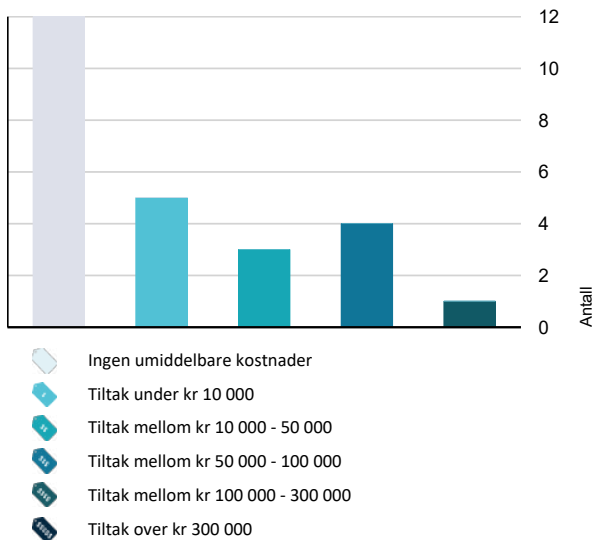
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) for bolig med teknisk verdi og markedsverdi, i forbindelse med salg. Frittliggende garasjer, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert, kun en forenklet beskrivelse. Rapport oppdatert i 2024, kun med oppdatert tomteareal og fradelign av uthus, opplysninger fra eier og ikke avholdt befaring. Rapport oppdatert september 2025 med forenklet befaring, oppdaterte vurderinger og beskrivelser. Det kan være gjenbrukt opplysninger fra tidligere rapporter. 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 befaringsdagene var det oppholdsvær. Selger var tilstede på befaringen i 2022.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > LoftEtasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1896

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi. Kartutsnitt viser eiendommens tomt med bygninger.

Anvendelse
Ubebodd bolig.

Standard
Eldre bolig over to plan med kjeller under deler av bygning, som er tilbygget i nord og sør.
Planløsning i 1.etasje består av inntrukket inngangsparti til entre med nivåforskjell til gang med trapp til loftetasje, vaskerom med toalett, kjøkken, tv-stue og stue med trapp til kjeller og utgang til veranda.
Planløsning i loftetasje består av trapperom, bad, fire soverom og loftstue med utgang til veranda.
Kjeller under tilbygg sør har tilgang med trapp fra stue og fra overbygget nedgang utvendig, består av tre kjellerboder og teknisk rom. I tillegg er det en eldre kjeller under tv-stue med gulvlem. Oppvarming skjer med luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og strøm. Naturlig ventilasjon.
Boligen har en eldre standard.

Vedlikehold
Boligen har noe manglende vedlikehold utvendig og det er behov for overflatebehandling.

Tilbygg / modernisering		
1973	Utført av firma	Ny taktekking.
1974	Ukjent utførende	Tilbygg sør over to plan med kjeller.
1979	Ukjent utførende	Tilbygg nord over et plan. Vaskerom og bad. Bygning etterisolert med utvendig kledning.
2003	Utført av firma	Ny kjøkkeninnredning.
2005	Utført av firma	Skiftet verandadører, veranda og diverse utvendig tømmerarbeid. Etterisolering (innblåsing) av yttervegger.
2008	Utført av firma	Ny klebersteinsovn i stue.
2011	Utført av firma	Skiftet inntak og innmat i sikringsskap.
2013	Utført av firma	Skiftet pumpe i borebrønn. Diverse utbedringer og fornying innvendig i 2012 -2013.
2014	Utført av firma	Biovac minirensanlegg.
2018	Utført av firma	Nytt dusjkabinett. Ny luft-til-luft varmepumpe.
Opplysninger gitt av eier. Se for øvrig nærmere beskrivelse av historikken i eiers egenerklæring.		

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av ru betongtakstein, ukjent undertak utover rupanel.

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

Årstall: 1978 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
Det er noe mose på tekkingen.
Iom taktekking kun er observert fra takfot er alder og forventet brukstid en del av vurderingen.
Normal forventet brukstid på betongtakstein og undertak er ca. 50 år.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Mose på tak og i takrenner bør fjernes da den kan forkorte brukstiden på tekkingen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Taktekking.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l.
Takstige til pipe.
Det er vurdert at bygningsdelen har samme alder som taktekking.

Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer fra takrenner kunne ikke oppdages.
Besiktiget fra bakkenivå me de begrensninger dette medfører.

Årstall: 1978 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det er påvist andre avvik:
Observert mose i takrenner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Takrenner må jevnlig rengjøres for at de skal fungere til sin hensikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Etterisolerte yttervegger i trekonstruksjon med stående tømmermannspanel.
Yttervegger er etterisolert med løsull i 2005, iht. eier.

Det er stedvis vegetasjon/planter som vokser opp på kledningen, dette er ikke å anbefale da det kan føre til at kledningen får skader på sikt.



Vegetasjon bør holdes vekk fra kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjon med kaldt ventilert møneloft over boligen, innvendig tilgang med trappestige, isolert etasjeskille.
Kneloft (kott) ved trapp.
Kun deler av møneloft ble inspisert, grunnet fremkommelighet.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
Spor etter mus på kryploft, kneloft og kjeller.
Det er et vepsebol i en gavl, som trolig er for geithams og kan avgi en del fuktighet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Det bør gjøres tiltak for å holde mus ute av bygning for å unngå skader.
Vepsebol bør fjernes, så ikke fuktighet fra dette gjør skader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Møneloft med vepsebol.

Vinduer

Trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass og lufteventil eller luftedel.
Koblede vinduer i kjeller. Blyglassvindu i hall.
Alder på glass er datert: 1979, 2013 og udaterte.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Eldre vinduer har noe slitasje og enkelte er vanskelig å åpne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Eldre vinduer må vedlikeholdes godt og vinduer som er vanskelig å åpne bør justeres.
Det nærmer seg at eldre vinduer bør skiftes, selv om de opprettholder sin funksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjellervinduer må vedlikeholdes.

TG 1 Dører

Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass og sidefelt til entré.
To-fløyet terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra loftstue til veranda og fra stue 1.etasje.
Hev- og senk terrassedør fra gang 1.etasje. Datert 1979.
Panelt tredør fra kjeller.



Eldre dør med noe slitasje, opprettholder sin funksjon.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget verandaer i 1.etasje og loftetasje i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk. Fundamentert til vegg og søyler.

Vurdering av avvik:

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

Verandaer har manglende vedlikehold og det vokser vegetasjon/planter inn i veranda 1.etasje.
Dekkbord til søyler har tendenser til skader og bør utbedres eller skiftes.
Forholdsvis store spalter mellom eldre terrassebord.
Rekkverk er ca. 90 cm, dagens krav er 100 cm, så lenge terrassen/veranda er høyere enn 50 cm fra bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

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

• Tiltak:

Verandaer må vedlikeholdes jevnlig, vegetasjon må fjernes og det nærmer seg at terrassebord bør skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vegetasjon bør fjernes fra veranda 1.etasje.



Dekkbord til søyler bør utbedres.

TG 1 Utvendige trapper

Trapp i strekkmetall til veranda 1.etasje.
Trapp bør vedlikeholdes og vegetasjon fjernes, vurdert til mindre avvik.
Betongtrapp til kjeller.



Trapp til veranda 1.etasje.

TG 2 Andre utvendige forhold

Overbygget inngangsparti med lemmedører til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Overbygget har manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overbygget bør utbedres og vedlikeholdes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Overbygget nedgang til kjeller.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er i hovedsak av: Laminat, belegg, vegg-til-vegg teppe og fliser.
Vegger er i hovedsak av: Malte eller tapetserte plater, MDF plater, "Koreapanel" e.l.
Himlinger er i hovedsak av: Takess plater og MDF plater.
Overflater som bl.a. tregulv og parkett har bruksslitasje, som er vurdert til normalt med tanke på alder.

Overflater i kjelleretasje er vurdert under "Rom under terreng".

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte overflater, fortrinnsvis i loftetasje har enkelte skader, gulvknirk og slitasje.

Eldre overflater med behov for modernisering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes at enkelte overflater blir skiftet eller utbedres, samt moderniseres.

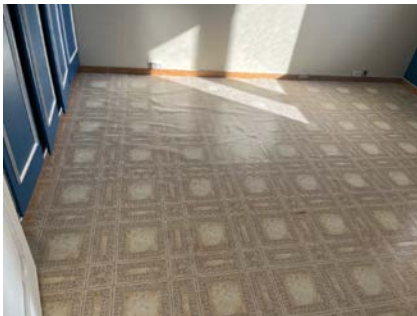
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Laminatgulv har skader.



Parkett med bruksslitasje.



Belegg med luftlommer.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag i tre og støpt plate på mark i kjeller og tilbygg mot nord.
Bjelkelag til kjeller over eldre del er uisolert.
Ved målinger ble det registrert enkelte skjevheter på gulv.
1.etasje stue er det målt opp til ca. 20 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m og ca. tilsvarende over hele rommet.
Loftetasje soverom er det målt opp til ca. 15 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m og ca. 25 mm over hele rommet.

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er skjevheter og gulvknirk i flere rom.

Bjelkelag over eldre del til kjellerrom og krypkjeller er ikke isolert.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Eldre bygning som man må påregne noe skjevheter og knirk.
Bjelkelag bør isoleres og tettes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Uisolert bjelkelag i krypkjeller.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

På generelt grunnlag informeres følgende:

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

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

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

Mer informasjon: www.nrpa.no/radon

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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

TG 1 Pipe og ildsted

To-løps pipe med halvbeslag og murforblending over tak, sotluer i kjellerrom.

Vedovn i loftsstue og vedovn med kleberstein fra 2008 i tv-stue.

Fremvist melding om montering av ildsted 2008 i tv-stue.

Iht. NRBR 19.6.2023 er det gitt tilfredsstillende tilbakemelding på tilsynsrapport 5.9.2017.

Tilbakemeldingene er tilfredsstillende og tilsynet er avsluttet under forutsetning at avvikene er rettet slik det er beskrevet.

Siste feiling og tilsyn utført 5.9.2017.

Vurdering er på bakgrunn av tilsynsrapporten.



Vedovn i 1. etasje.



Vedovn i loftsstue.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller med innvendig og utvendig tilgang i mur og betongkonstruksjoner på gulv og vegger, trepanel i himlinger. Naturlig ventilasjon. Sluk i gulv.

Kjelleren har boder med bl.a. utslagsvask og vannpumpe til eldre brønn og teknisk rom med trykktank og varmtvannsbereider.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Tilstandsrapport

Det er saltutslag og løs puss på yttervegger, som er tegn på

fuktgjennomtrenging.

Det ble målt opp til 18 % fukt i panelt himling, som er i grenseland for skadelig fukt.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kjeller må holdes under oppsikt og det bør vurderes etablering av fuktstyrt avfukter.

Ses i sammenheng med punkt om drenering.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Saltutslag og løs puss er tegn på fukt.



Fuktmåling i himling viste 18 %, som er i grenseland for skadelig fukt.

TG 2 Rom Under Terreng - 2

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellerrom under tv-stue med tilgang fra gulvlem med enkel tretrapp. Gulv av jord/stein, vegger av naturstein og himling med takbjelker og stubbloft av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det ble registrert noe mindre råte i et par bjelker.

Det ble målt opp til 16 % fukt i bjelker, som er i grenseland for skadelig fukt.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råte må følges med for eventuell utvikling og det kan ikke utelukkes at det bør gjøres tiltak hvis det utvikler seg.

Kjellerrom bør overvåkes jevnlig for fukt og eventuelt iverksette tiltak for avfukting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjellerrom under tv-stue.



Fuktmåling i himling viste 16 %, som er i grenseland for skadelig fukt.



Noe råte i bjelke.

TG 2 Krypkjeller

Tilstandsrapport

Krypkjeller med tilgang fra teknisk rom i kjeller og fra kjellerrom under tv-stue.

Jord og stein på grunn, vegger av naturstein, himling med åpent bjelkelag.

Ved stikkprøver enkelte steder med fuktmåling ble det målt ca. 13 %, som er normalt.

Kun deler av krypkjeller ble inspisert, grunnet fremkommelighet.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er registrert en bjelke med råte i nedkant.

Eldre bygningsdeler/avfall ligger igjen på grunn.

Det er ikke observert ventilert, dette kan likevel være ivaretatt med åpninger mellom naturstein.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.

Råte må følges med på og avhengig av utvikling kan det ikke utelukkes at det må gjøres utbedringer eller skifte skadede materialer.

Organiske materialer, som trevirke o.l. bør fjernes fra krypkjeller og det anbefales å dekke til grunn med plast eller vintermatter, for å hindre fukt fra grunn og utligne temperatur forskjell ute og inne som kan føre til kondens problemer, samt etablere god ventilasjon.

Om mulig bør det utføres utvendig fuktsikring/drenering, vurdert under "Drenering".

Krypkjellere må betegnes som en risikokonstruksjon og kan bli utsatt for fukt, spesielt ved store nedbørsmengder og må holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskadet bjelke.



Ved bruk av fuktindikator ble det målt normale verdier i tilgjengelig trevirke.



Bygningsavfall på grunn.

TG 2 Innvendige trapper

Rettrapp i tre mellom 1.etasje og loftetasje.

Svingtrapp i tre mellom 1.etasje og kjelleretasje.

Tretrinns tretrapp fra entre til hall.

Trapper til etasje med "rom for varig opphold" (stue og tilsvarende rom, kjøkken og soverom) er vurdert etter dagens krav.

Trapper til etasje, som kun benyttes i forbindelse med drift av byggverket og ikke har "rom for varig opphold", har ikke spesifikke krav, men utformes slik at personsikkerheten ivaretas.

Vurdering av avvik:

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

Trapp til loftetasje tilfredsstiller ikke dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp til loftetasje blir vurdert etter dagens krav.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte tredører og trefyllingsdører, enkelte med glass.

TG 1 Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Plassbygde garderobeskap i flere rom.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i 1.etasje, referanseåret er fra 1979 iht. eier.

Våtrommet blir vurdert ut fra kravene som gjaldt da de ble bygget og også opp mot dagens krav.

Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, selv om det er eldre tettesjikt og delvis feil fall på gulv.

Det bør påregnes at våtrommet blir renoveret innen kort tid, grunnet alder og risiko for vannskader ved en eventuell lekkasje.

Årstall: 1979 **Kilde:** Eier

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vaskerom i 1.etasje.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vaskerommet har badersplater på vegger og takessplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør er i våtsone til vask.

Plater har ikke bunnprofil, som er normalt i dag.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Dør må jevnlig behandles så den ikke tar skade av vannsprut fra vask.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv med sokkel.

Det er fall mot sluk med unntak av område ved dør, som har motfall mot sluk.

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på topp belegget ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er motfall fra dør til sluk.

Høydeforskjell fra topp membran ved dør til sluk er 10 mm, dagens krav er 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne bli stående mot terskel og kan bli ledet inn til tilleggende rom og forårsake skade.

Ved skifte av tettesjikt må fallforhold rettes til dagens krav.

Ses i sammenheng med "Sluk, membran og tettesjikt".

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk under vask.

Tettesjikt i våtsoner er belegget på gulv og badersplater på vegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Eldre belegget og badersplater har oppnådd forventet brukstid og det kan ikke garanteres at disse fortsatt er vannrette.

Det er hull i vegg under servant, som er våtsone.

Plastsluk har normal brukstid på ca. 50 år.

Vinylbelegg på gulv har normal brukstid på ca. 25 år.

Badersplater i våtsoner har normalt 15 års garanti.

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannrettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

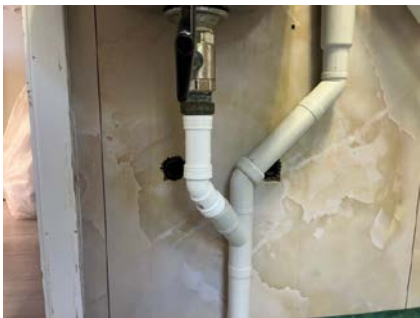
På grunnlag av alder på tettesjiktet, bør belegget og badersplater skiftes, for å minske risiko for vannskader ved en lekkasje.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sluk under vask.

Tilstandsrapport



Hull i veggplater under vask.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr består av utslagsvask, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Oppvarming med panelovn.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk med tilluft ved dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Naturlig avtrekk har begrenset effekt i forhold til mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt i inspeksjonsluke for stakepunkt i hall mot vaskerom.

Fuktmåling i trevirke viste under 7,8 %, som er normalt.



Fuktmåling uten avvik.

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

LOFTETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad i loftetasje, referanseåret er fra 1979 iht. eier.
Våtrommet blir vurdert ut fra kravene som gjaldt da de ble bygget og også opp mot dagens krav.

Badet har baderomsplater på vegger og takessplater i himling.
Gulvet har påstøp med varmekabler og fliser med sokkel, målt ca. 1:100 fall og mer.
Plastsluk ved tidligere badekar, uten synlig membranmansjett.
Sanitærutstyr og innredning består av dusjkabinett (fra 2018), benkeplate med to servanter og underskap, speil og sideskap, frittstående toalett, garnityr opplegg for tidligere badekar.
Naturlig avtrekk med tilluft ved dør.

Ved bruk av fuktindikator ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

Årstall: 1979

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

I tillegg til alder på tettesjikt er det registrert sprekker i flere gulvfliser, bom i flere fliser, baderomsplater er ikke forseglet eller benyttet bunnprofil, løse hjørnebeslag på veggplater, gjennomføring under servant i våtsone er ikke tett, kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

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

Dusjing i kabinett må opprettholdes til badet er renovert, men det er risiko for skade ved en eventuell lekkasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad i loftetasje.



Sluk.

Tilstandsrapport



Sprekker i gulvfliser.

LOFTETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soverom mot servanter.

Fuktmåling i trevirke viste under 7,8 %, som er normalt.



Fuktmåling uten avvik.

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

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med takhøye overskap, profilerte fronter, heltre benkeplate med nedfelt vaskekum og platetopp, fliser på vegg over benkeplate, integrert oppvaskmaskin, stekeovn, micro og kjøl/frys.
Ved bruk av fuktindikator ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

Årstall: 2003

Kilde: Faktura e.l



Kjøkkeninnredning.



Kjøkkeninnredning.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at ventilator virker kun av og til, på befaringsdagen virket den.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilator bør utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber. Trykktank fra 2005 og stoppekran i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Anbefalt brukstid for kobberrør er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trykktank i kjeller.



Stoppekran i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Stakeluke i kjeller og i luke utenfor vaskerom. Det er observert avløpsrør i badvegg, som er forutsatt er for avløpslufting og denne er ført over tak i takhatt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Anbefalt brukstid for avløpsrør av plast er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stakeluke for avløp i 1.etasje mot bad.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufteventiler i flere vinduer.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

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

Årstill: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter er plassert i teknisk rom.

Årstill: 2007 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmtvannsbereder.

Tilstandsrapport

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med i hovedsak åpent ledningsnett. To sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang loftetasje. Inntakssikringer med automatsikringer er plassert på soverom loftetasje.

Fremvist fakturaer fra Aurskog Elektriske på arbeid.

11.8.2006 - Skiftet bryter til varmekabel.

31.12.2011 - Inntak og skiftet innmat i sikr.skap.

31.12.2013 - Oppsatt utelampe, skiftet lysrør, tilkobling vannpumpe, tapet kabel til vannrør.

31.12.2014 - Opplegg til Biovac, montert stikk på kjøkken og stue.

29.1.2018 - Tilkobling utekontakt, montering varmekabel i bunnpanne, trekking av varmekabel ned i dreneringsrør.

Iht. eiers opplysning i egenerklæringen er det utført el-tilsyn i 2023, det er ikke fremvist dokumentasjon, det er forutsatt at denne fremskaffes og vurdering er på bakgrunn av denne opplysning og øvrig dokumentasjon.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Det er forevist fakturaer fra gjennomført el-arbeid.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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

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



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er observert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen. Brannstige fra veranda i loftetasje.

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 røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

TG 2 Drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Synlig grunnmursplast på tilbygg mot sør, eventuell øvrig drenering kan ikke stadfestes.

Årstall: 1970 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er påvist fuktgjennomtrenging i deler av kjeller, som kan tyde på at utvendig fuktsikring og drenering har begrenset effekt.

I tillegg har drenering oppnådd forventet brukstid på ca. 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Om mulig bør det undersøkes om det er drenering rundt hele bygningen og denne fungerer til sin hensikt.

Det bør påregnes fuktsikring og drenering av bygningen for å minske risiko for fuktskader i kjeller.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Synlig fuktsikring mot sør.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av naturstein og lettklinkerblokker.

TG 0 Terrengforhold

Terrenget har lett fall fra bygning med unntak av nord/østre hjørne med skrånet fjell.

Takvann er ledet bort fra bygning.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat borevann. Pumpe i brønn skiftet i 2013 iht. dokumentasjon.

Privat Biovac renseanlegg fra 2014. Dokumentert kontroll datert 26.10.2018.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.

Bygninger på eiendommen

Garasje/kontor



Anvendelse

Garasje/kontor.

Byggeår

1980

Kommentar

Kilde: Eier

Standard

Garasje/kontor består av to deler, der garasjedel er uisolert med støpt plate på mark, to leddporter med motor, kontordelen er isolert med støpt gulv og varmekabler med laminatgulv, vegger og himling er kledd med MDF plater.

Yttervegger i trekonstruksjoner med utvendig tømmermannspanel, saltak i trekonstruksjoner tekket med blikkplater, takrenner, nedløp og beslag i metall. Vinduer med 2- og 3-lags glass. Dører i tre.

Vedlikehold

Bygning har noe manglende vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus/verksted



Anvendelse

Lagring/verksted.

Byggeår

1990

Kommentar

Kilde: Eier. Ca. årstall.

Standard

Uthus med verksted eller lager og hems har støpt plate på mark med oppkant, yttervegger i trekonstruksjoner med utvendig tømmermannspanel, saltak i trekonstruksjoner tekket med betongtakstein, takrenner, nedløp og beslag i metall.

Bod delen er isolert med trepanel på vegger og i himling. Verksted og åpen hems har delvis åpen isolering av vegger.

Vinduer med 2-lags glass. Dører i tre.

Vedlikehold

Bygning har i hovedsak normalt vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale gebyrer, beregnet årsbeløp for 2023 inkl. renovasjon, feier, spredt avløp og tømming av renseanlegg, iht. Aurskog-Høland kommune. Mrk. gebyrer fra 2023, eiendomsskatt er ikke opplyst.	Kr.	8 231
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	8 000
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 950 000
Garasje/kontor		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 190 000
Sum teknisk verdi - Garasje/kontor	Kr.	410 000
Uthus/verksted		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Uthus/verksted	Kr.	250 000
Stabbur		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	160 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Stabbur	Kr.	90 000
Hagestue		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Hagestue	Kr.	
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 700 000
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.	1 500 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 500 000
Kommentar Tomteverdi gjelder kun teig 1.		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 200 000

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

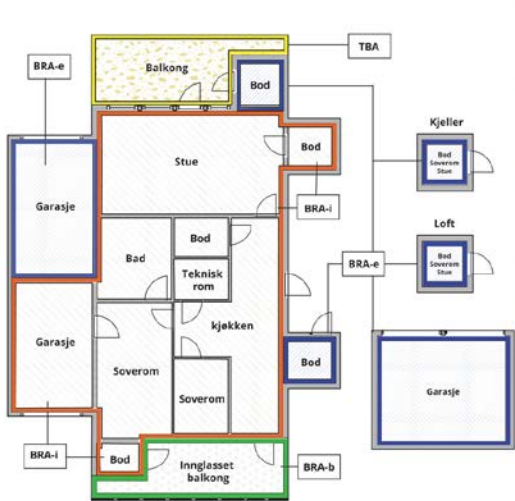
Hva er måleverdig areal?

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	98			98	14
LoftEtasje	84			84	14
Kjeller	27			27	
SUM	209				28
SUM BRA	209				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, hall m/trapp, vaskerom, kjøkken, stue, tv-stue		
LoftEtasje	Gang, loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad		
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, teknisk rom, trapperom		

Kommentar

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

Målt takhøyde 1. etasje: ca. 2,30 m.
Målt takhøyder i loftetasje: Varierende fra ca. 1,74 m (knevegg) til ca. 2,36 m.
Målt takhøyder i kjeller: ca. 2,15 m.
Kjellerrom, kott og kryperom er ikke måleverdige.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024. Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da fremviste tegninger er begrenset målsatt. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger tegninger av tilbygg uten rombenevnelser og eksakte mål, datert 2.4.1974. Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tilbygg og ferdig garasje datert 27.2.1980.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje/kontor

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		61		61	

Arealer

SUM		61
SUM BRA	61	

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).
Takhøyde kontordel ca. 2,27 m.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Uthus/verksted

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		37		37	
SUM		37			
SUM BRA	37				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod, verksted, bod 2	

Kommentar

Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).
I tillegg er det hems over boddel, som ikke er måleverdig da den ikke har tilgang med trapp e.l. Gulvarealet er ca. 13 kvm.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).
I tillegg er det hems, som ikke er måleverdig da den har lavere tak høyde enn 1,90 m i 0,60 m bredde og skråtak. Gulvarealet er ca. 14 kvm.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Hagestue

Romfordeling

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

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

Gamle Setskogvei 576, 1954 SETSKOG
Gnr 161 - Bnr 9
3226 AURSKOG-HØLAND

Fagersand AS
Kaldåkerveien 7
1954 SETSKOG



Gamle Setskogvei 576, 1954 SETSKOG
Gnr 161 - Bnr 9
3226 AURSKOG-HØLAND

Fagersand AS
Kaldåkerveien 7
1954 SETSKOG



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et skog- og landbruksområde nord på Setskog, mellom Setskog og Bjørkelangen i Aurskog-Høland kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp med Biovac minirensanlegg.
Det er forevist utslippstillatelse datert 20.5.2015.

Regulering

Uregulert område.
Iht. kommuneplan for Aurskog-Høland 2018-2028 befinner eiendommen seg innenfor hensynssone for ras- og skredfare, LNF område og deler av eiendommen ved Setskogveien befinner seg gul og rød sone iht. trafikkstøy, dette område er ikke bebygd.

Om tomten

Eiendommen er bebygd med våningshus og uthus, dam med tidligere naturlig brønn, opparbeidet med bl.a. plen og beplantning.

SEFRAK

Iht. Aurskog-Høland kartportal er boligen og stabbur SEFRAK registrert.
SEFRAK-registreringa ble gjennomført i årene 1975-1995. Bygninger bygget før 1900 ble registrerte over hele landet. Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre eller rive bygningen.
Iht. Riksantikvaren.no

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum
0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.09.2025	Oppdatert egenerklæring, signert eier.	Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi.no	25.09.2025	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	4	Nei
Eier	08.11.2022	Viste og ga opplysninger om eiendommen, fremviste dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	25.09.2025	Sit.kart, NRBR, gebyrer.	Gjennomgått	6	Nei
Tegninger	24.09.2025	Tegninger tilbygg 1974.	Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest/brukstillatelse	24.09.2025	Midlertidig brukstillatelse 1980.	Gjennomgått	1	Nei

Kommentar

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

Garasje/kontor
S-rom er garasje.

Uthus/verksted

Stabbur

Hagestue

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.11.2022	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Tore Ødegaard	Kunde
25.9.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	161	9		0	12553 m²	Aurskog-Høland kartportal, pr. 25.9.2025.	Eiet

Adresse
Gamle Setskogvei 576, 1954 Setskog

Hjemmelshaver
Ødegaard, Tore

Kommentar
Iht. Eiendomsregistret til Ambita er deler av grense mot nord med offentlige grensemerker, øvrige ukjent.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.12.2022	
2	25.01.2023	Rettelse fra kunde.
3	10.09.2024	Oppdatering.
4	16.09.2024	Revisjon 16.9.2024 med oppdaterte arealregler, nye opplysninger om grensejustering og lagerbygning, som ikke inngår i salget. Markedsverdi er justert.
5	27.09.2025	Oppdatert rapport med avholdt ny befaring, enkelte oppdaterte vurderinger og beskrivelser.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet 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 person-opplysninger 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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KN4525>

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 Bjørkelangen Postboks 56, 1941 Bjørkelangen	Oppdragsnr	1107230195
Adresse	GAMLE SETSKOGVEI 576		
Postnr	1954	Sted	SETSKOG
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja			
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja			
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☐ Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen?	1971	Hvor lenge har du bodd i boligen?	7 år 11 mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja			
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?			
IF		Polise/avtalenr	2842530
Selger 1 Fornavn	TORF	Etternavn	ØDEGAARD
Selger 2 Fornavn	INGRID	Etternavn	ØDEGAARD

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppskader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse NYTT 1979
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud ellerlignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse NYTT TAK 1972-73

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse BREGG ANSVARLIG DDD

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse EL-TILSYNET 2023

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse 1972-73

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. 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)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

SE VEDLEGG

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 selskapet 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 forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjebollger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato4/7-23

StedSETSKOG

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

Tore Ødegaard

Ingrid Ødegaard

Fortsatt gjeldende 17/9-24

Tore Ødegaard
Tore Ødegaard 24/9-25

Tore Ødegaard, Aamot
1954 Setskog.

Tore Ødegaard

Huset på Aamot

Perioden 1896-1970

Huset ble bygget i 1896 som bolig, men ble brukt som bolig og skole frem til 1910. Det var ingen skole på Aamot. Deretter var det tomannsbolig frem til ca 1960, deretter hytte, men i 1970 stod det tomt. Jeg overtok eiendommen i 1971.

Perioden 1971-1980.

Da jeg overtok ville jeg gjøre huset om til en hytte, men det manglet meget. Det var ikke innlagt vann og ute var det utedo. Jeg fikk en venn til å tegne et utkast som ble forelagt kommunen. Jeg måtte begynne med å sprengte ut tomtens slik at jeg fikk på plassen kjeller på ca. 30m2 hvor jeg fikk plass til en lite rom hvor vanntank og varmtvannsbereder ble plassert. Ett annet rom ble avsatt til badstue og en del av rommet ble planlagt som badrom og det ble lagt rør for toalett, dusj og vask. Siste rom skulle være vaskerom og her ble vannpumpen plassert. Det ble også laget trapp innvendig opp til stuen og trapp ut mot haven. Den gamle peisen og pipen ble revet og en ny dobbelløpet pipe bygget. Det ble også bygget, laget to små toaletter og kjøkken. Det ble også boret en brønn på ca 70 meter og instalert septitank og søkt om tillatelse til å føre rensede vannet ned i bekken. I 1978 ble kona og jeg enige om å flytte ut til Setskog og bosette oss der med barna. Det ble da foretatt en større forandring på huset, hvor det blant annet ble det bygget på et etasje til på den del som var bygget i 1972. Det ble bygget de to baderommene hvor det i andre etasje ble lagt varmekabler og ny trapp opp. Det ble også foretatt ombygging av peis, da vi innstallerte oljebrenner. Kjøkkenet ble også bygget om og inngangspartiet.

Perioden 1980-1990.

I det som i dag er spisestuer ble det lagt nytt gulv og på veggene ble det montert eikepanel. Det ble også bygget ny dobbelt garasje og redskapshus.

Perioden 1990-2000

Ble bud flyttet til der den står i dag og det nye uthuset ble bygget.

Perioden 2000-2010

Da ble kjøkkenet bygget om og nytt kjøkken kjøpt. Videre ble vinduer i den gamle dele bygget ut med moderne vinduer. Det ble også skiftet balkongdør i første etasje. Videre ble veggene i den gamle delen sprøytet full med isolasjon og også på loftet. På gangen nede ble det lagt varmekabler og fliser. Den gamle peisen ble revet og ny, moderne ovn ble satt. Rundt ovnen ble det lagt fliser. Gulvene i stuen ble slipt. Det ble også foretatt skifte av dusjkabinett.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4

94

95

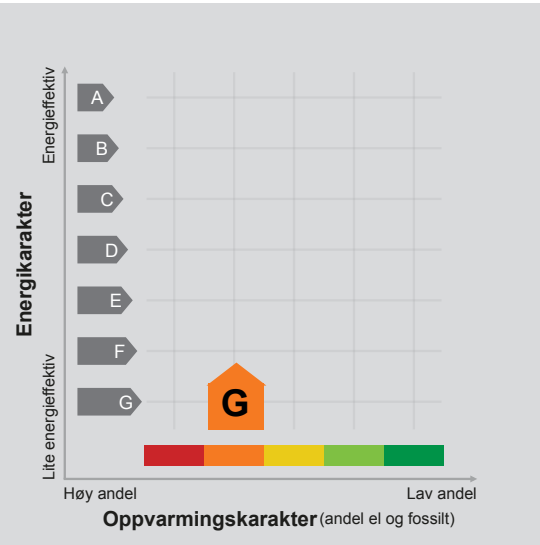
Perioden 2010-2023

Det ble skiftet ut sikringsskap og installert varmepumpe- Også vannpumpa ble byttet ut, slik at vi nå fikk en pumpe som er senket ned i brønnen.
Det ble også installert nytt Biovac FD 5N for kloakken. Godkjent av kommunen i 2015
Ellers har huset blitt malt og vedlikehold i hele denne periode, ut over det som er nevnt ovenfor

Huset har også i mange perioder blitt kontrollert av IF forsikring, slik at de har hatt et meget godt grunnlag for å holde hust forsikren

ENERGIATTEST

Adresse	Gamle Setskogvei 576
Postnummer	1954
Sted	SETSKOG
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	161
Bruksnummer	9
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150170001
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	647fd223-9975-496a-9731-5e4d2d6d51f5
Dato	29.08.2023



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

 Åmot 4 min
Linje 470 0.4 km

✈ Oslo Gardermoen 1 t 6 min 🚗

Setskog oppvekstsenter (1-7 kl.) 7 min
58 elever, 4 klasser 5.3 km

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 14 min 
633 elever, 36 klasser 10.9 km

Kjelle videregående skole 11 min 
180 elever, 17 klasser 9.4 km

Bjørkelangen videregående skole	11 min 
674 elever, 32 klasser	10.2 km

A pie chart illustrating the distribution of respondents by age group. The chart is divided into four segments: a dark grey segment representing 38% (ages 6-12), a red segment representing 19% (ages 0-5), a light grey segment representing 24% (ages 16-18), and a medium grey segment representing 19% (ages 13-15).

Age Group	Percentage
0-5 år	19%
6-12 år	38%
13-15 år	19%
16-18 år	24%

Sivilstand		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Age Group	Men (%)	Women (%)	Both (%)
Barn (0-12 år)	11.2%	14%	14.5%
Ungdom (13-18 år)	8.5%	7.4%	7.2%
Unge voksne (19-34 år)	11.7%	16.9%	21.2%
Voksne (35-64 år)	46.8%	41.7%	38.9%
Eldre (over 65 år)	21.8%	20%	18.3%

Område	Personer	Husholdninger
 Grunkrets: Tangen	189	108
 Kommune: Aurskog-Høland	17 754	8 224
 Norge	5 425 412	2 654 586

Setskog oppvekstsenter - bhg. (1-5 år) 7 min
21 barn 5.3 km

Festningsåsen barnehage (0-5 år)	9 min 
112 barn	7.9 km

Kjelle gårdsbarnehage (1-5 år) 10 min 
19 barn 9 km

Joker Setskog 7 min 🚗
PostNord, søndagsåpent 5.3 km

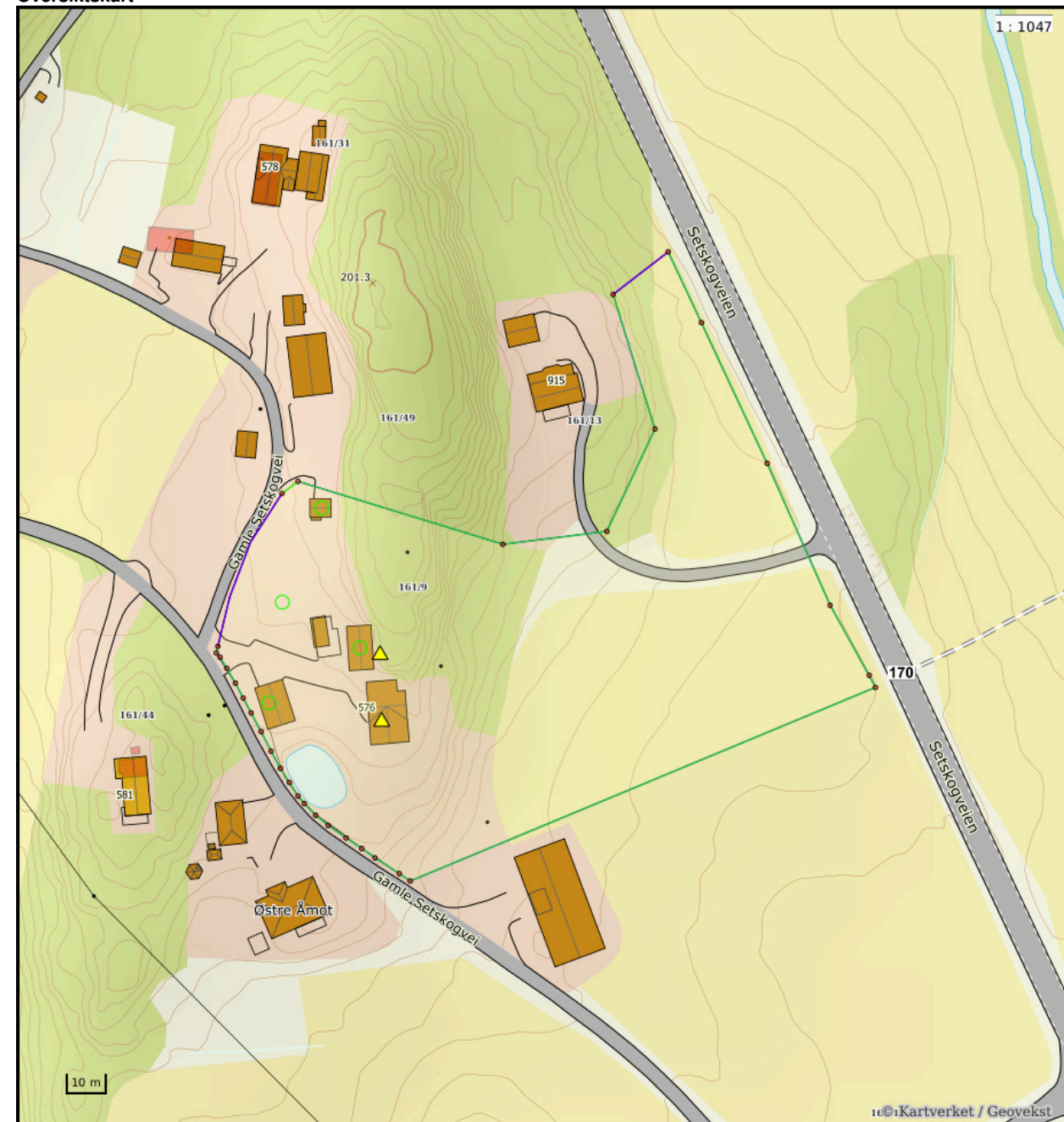
Coop Extra Bjørkelangen 11 min 🚗

 Setskog idrettsanlegg 7 min
Ballspill, fotball 5.4 km

⚽ Eidslia balløkke 10 min 🚗
Ballspill 7.8 km

 MOVA Bjørkelangen Serviceveien 11 min

 MOVA Bjørkelangen 11 min

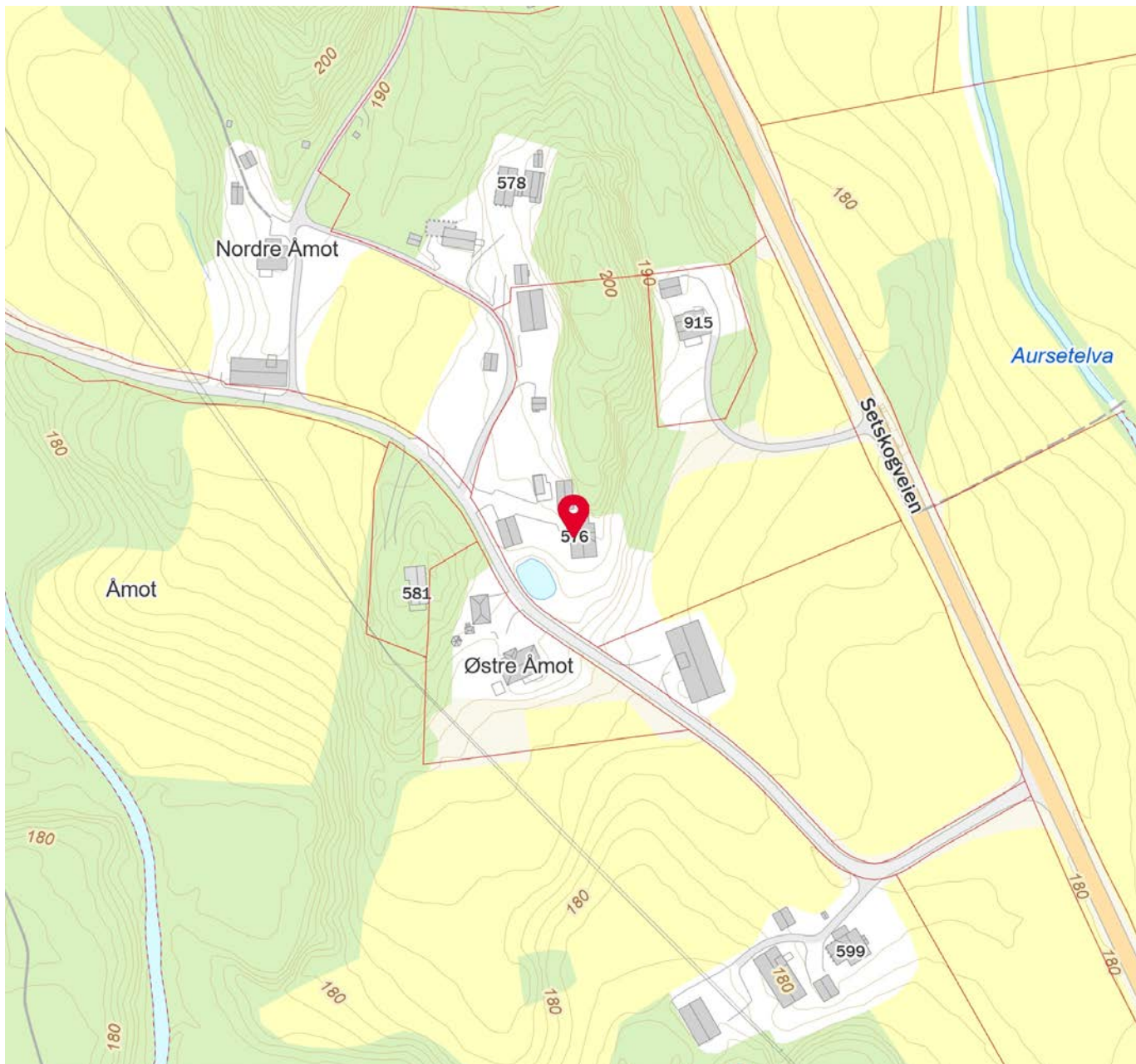


Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	Vannkant	Fiktiv / Teigdeler
11 - 30 cm.	Over 500 cm	Veikant	Punktfeste
31 – 200 cm	Ikke angitt		

Symboler

- Bygningspunkt
- ▲ Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring



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



Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Jessheim | Sørumsand | Årnes

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- | | | |
|--|---|--|
| 1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold. | bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis. | 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4. |
| 2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. 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. | 4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. | 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. |
| 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 | | 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 forbudgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. |

Viktige avtalerettslige forhold

- | | | |
|--|---|--|
| 1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom. | 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). | 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale. |
| 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 | 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. | 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. |

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseidom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Gamle Setskogvei 576
1954 SETSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Saksbehandler: Camilla Haugerudbråten

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre