

aktiv.



Ringshaugveien 12, 1954 SETSKOG

Pen enebolig over 2 plan – sentralt på etablert felt. Dobbelgarasje, nytt bad og stor veranda. Nær skole og barnehage!



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Camilla Haugerudbråten

Mobil 930 22 875

E-post camilla@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

Bjørkeveien 18, 1940 Bjørkelangen.

TLF. 63 85 40 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 000 000,-
Omkostn.: Kr 76 390,-
Total ink omk.: Kr 3 076 390,-
Selger: Gro Berger
Rune Dalseghagen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total 131/187 kvm
Tomtstr.: 830 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 154, bnr. 96
Oppdragsnr.: 1107260058

Din nye bolig!

Velkommen til Ringshaugveien 12, en pen, velholdt og romslig enebolig over to etasjer. Hagen innbyr til lek, og stuen forlenges av en stor veranda. Boligen er sentralt plassert på et etablert byggfelt; et hyggelig bomiljø som egner seg godt for barnefamilier. Her bor man nær turområder og innsjøen Setten, i kort gangavstand til skole, barnehage og dagligvare. Det er umiddelbar nærhet til fotballbane og aktivitetspark.

Badet ble pusset opp i 2025, innredet med gulvvarme og regnfallsdusj. Som samlingssted har boligen en innbydende stue med både vedovn og varmepumpe. På kjøkkenet er det god skapplass, nymalte fronter og dels integrerte hvitevarer. Helt nytt 1-stavs laminatgulv er lagt i entreen, i stuen og på kjøkkenet. Boligen har tre soverom, og i 2019 ble en ny dobbelgarasje oppført.

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



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	74
Energiattest	81
Midl.brukstillatelse	82
Kart fra kommunen	83
Nabolagsprofil	84
Våre samarbeidspartnere	88
Budskjema	96

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 131 kvm

BRA - e: 56 kvm

BRA totalt: 187 kvm

TBA: 60 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-i: 63 kvm Innredet rom uten vinduer, vaskerom og 3 soverom.

1. etasje:

BRA-i: 68 kvm Bad/vaskerom, toalettrom, kjøkken, entré, bod og stue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

60 kvm Terrasse- og balkongareal.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje :

BRA-e: 56 kvm Garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Garasje: Arealet er inklusive bod på 11 m2 målbart areal som er bygget til garasje på bakveggen. Det står også en utvendig frittstående bod på eiendommen som ikke ble målt opp og vurdert.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

830 kvm

Tomtebeskrivelse

Beliggenheten er ideell for familier, i et trygt, rolig og hyggelig bomiljø med kort gangavstand til skole, barnehage og fritidsaktiviteter. Fra boligen er det umiddelbar nærhet til Setskog IF sitt klubbhus med treningsrom, fotballbane og aktivitetspark. Stedet byr på flotte turområder, og det er kort vei til Setten med muligheter for fiske,

bading og båtliv.

Eneboligen ligger på en romslig tomt, opparbeidet med plenarealer, blomsterbed, velstelt hekk og diverse beplantning. Boligen fikk nye vinduer i 2020, og dreneringen rundt huset ble delvis oppgradert i 2017. Hagen innbyr til lek for de minste, med god plass til trampoline, ballspill og andre aktiviteter. Tilknyttet garasjen har eiendommen en gruslagt gårds plass med muligheter for parkering.

Langs to av husveggene er det etablert en delvis innebygd veranda med adkomst fra stuen. Den innebygde delen gir en lun og koselig krok, der livet utendørs nytes selv når det regner.

Verandaen strekker seg til inngangen og har et samlet areal på ca. 60 kvm. Størrelsen gir flere soner til ulikt bruk, og verandaen har belysning, utestikk og trapper til hagen. Det flotte uterommet innbyr til stille stunder så vel som store, sosiale sammenkomster.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig og barnevennlig boligområde på det trivelige tettstedet SEtskog.

Setskog – bygdeidyll ved vannet

Setskog, eller Setskauen som bygda gjerne kalles lokalt, er et lite og særdeles idyllisk bygdesamfunn i Aurskog-Høland kommune. Her lever man tett på naturen, med skog, åkre og vann som rammer inn hverdagen – og med et sterkt lokalt fellesskap som gir bygda sin helt særegne sjel. Enten man kommer vestfra via Bjørkelangen eller nordfra via Eidskog, åpner Setskog seg som en grønn oase midt i skoglandskapet. Området strekker seg fra fylkesgrensen mot Innlandet i nord til Mjermen i sør, og byr på et variert landskap med gårder, boligfelt, hytteområder, campingplass og ikke minst den vakre innsjøen Setten – selve hjertet i bygda.

Natur, friluftsliv og vannaktiviteter

Setten er en nær 12 km² stor innsjø, rik på både gjedde og abbor, og et naturlig samlingspunkt for bygdas innbyggere. Her er det vanlig å lære seg å fiske tidlig, og både sommer- og vinterstid brukes vannet aktivt – til bading, båtliv, skøyter og rekreasjon. Omgivelsene byr på ekte nasjonalromantikk, med stille sommerkvelder, speilblankt vann og solnedganger over furutoppene. Friluftsliv er en naturlig del av hverdagen på Setskog. Området har et omfattende løypenett for ski om vinteren, blant annet med utgangspunkt ved Steinbyhytta, og flotte turmuligheter resten av året. Jakt, fiske og naturopplevelser ligger rett utenfor døra.

Oppvekst og lokalmiljø

Setskog er et trygt og oversiktlig sted å vokse opp. Setskog oppvekstsenter rommer både barnehage og barneskole med SFO-tilbud (1.–7. trinn), med rundt 60 elever og et inkluderende og nært skolemiljø. De fleste boligområdene ligger i kort gang- eller

sykkelavstand til skole, barnehage og fritidstilbud, med opplyst og trygg skolevei. De fleste fastboende bor i eneboliger på Kinnestadfeltet ved skolen eller Butjernåsen, litt lenger sør i bygda. I tillegg finnes attraktive hytteområder som Hallangen og Setten hyttepark, samt fast camping på Tangen camping, som tiltrekker seg besøkende fra hele landet.

Idrett, aktivitet og møteplasser

Setskog IF er en viktig bærebjelke i bygda, med idrettsanlegg som inkluderer gressbane, klubbhus med treningsrom og kafé, samt skiløyper og en nyere aktivitetspark. Her finnes blant annet sykkelbane, skateelementer, sandvolleyballbane og en 9-hulls frisbeegolfbane. Anlegget er et naturlig samlingspunkt for både barn, ungdom og voksne, og bidrar til et aktivt og inkluderende nærmiljø.

Service og handel

På Joker Setskog får du dekket de daglige behovene, og butikken fungerer også som bensinstasjon og kafé. Den lokale «kaffén» er kjent for sine hjemmelagde vafler og er et populært møtested etter tur i skogen, en dag på sjøen eller trening på idrettsanlegget. For et større handelstilbud ligger Bjørkelangen kun ca. 15 minutter unna med bil. Her finner du Alti Bjørkelangen og Bjørkelangen Næringspark med et bredt utvalg av butikker og tjenester, videregående skoler, idrettsanlegg og svømmehall. Det er også kort vei til Strømmen og Lillestrøm, samt til grensehandel i Töckfors og Charlottenberg i Sverige.

Kultur og historie

Setskog har også sitt eget landhandelsmuseum, som holder åpent i sommermånedene og benyttes til ulike arrangementer, blant annet amcar-treff. Museet er kjent for å ha vært brukt som kulisse i filmene om Knerten, basert på Anne-Cath. Vestlys fortellinger – en liten, men sjarmerende del av norsk kulturhistorie. Aurskog-Høland kommune tilbyr i tillegg et bredt kulturtilbud gjennom kulturskolen på Bjørkelangen, med undervisning innen musikk, dans, drama og forming, samt moderne øvings- og kulturlokaler.

En livsstil – ikke bare et sted

Setskog passer spesielt godt for deg som verdsetter natur, ro og ekte bygdefelleskap. Her får barn en trygg og aktiv oppvekst med skogen som lekeplass, vannet som samlingspunkt og korte avstander til det meste. Samtidig har man bymessige tilbud innen rimelig rekkevidde. Setskog er ikke bare et sted å bo – det er en livsstil.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Området har begrenset kollektivtilbud via buss. Nærmeste holdeplass er Setskog kirke som ligger ca. 500 meter fra boligen.

Bygningssakkyndig

Kai Tore Næss

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1982.

Grunnen består av sandholdige masser, og grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker. Det er ukjent hvordan sålen under grunnmuren er bygget. Dreneringen ble delvis fornyet i 2017, men det er usikkert om hele bygget er drenert om etter byggeår. Tomtens arrondering gjør at mye grunnvann kan sige ut i skråningen. Veggkonstruksjonen består av bindingsverk med stående tømmermannspanel, hvor værslitte bord har blitt byttet ut. Taket er en sperrekonstruksjon bygget som fagverk, tekket med taksteinformede stålplater. Takrenner, nedløp og beslag er utført i stål. Etasjeskillet mellom første etasje og kjeller er en bjelkelagskonstruksjon, og gulvet i kjelleren er en betongplate.

Boligen har innadslående sidehengslede PVC-vinduer med sprosser mellom glassene. Hovedytterdøren er en hvitmalt dør med glass fra 2024, og terrassedøren er av PVC i samme stil som vinduene, montert i 2020.

Eiendommen har en sammenhengende veranda på to sider, konstruert på betongpilarer og impregnert trevirke. Ved gavlveggen og inngangspartiet er det bygget overbygg og levegg. Den utvendige trappen er også konstruert av impregnert trevirke.

Garasjen har en støpt betongplate med murkant under bunnsvill. Veggene er av bindingsverk kledd med stående panel. Taket er bygget med W-stoler, har suttak og er tekket med plater tilsvarende boligen. Garasjen har en dobbel stålport med elektrisk åpner, og det er bygget en bod langs gavlveggen på baksiden.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag

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

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er avvik: 1. Det ble registrert lys utenfra ved en takgjennomføringer som kan være resultat av manglende undertetting, men ingen tegn til lekkasjer ble registrert.

2. Det ble registrert at rør for avløpslufteringen ikke er isolert.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er avvik: Delvis utfordrende å inspisere detaljer pga snø.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist andre avvik: På vaskerommet/uinnredet rom ble det registrert tendens til fukt mot yttervegg samt tendens til saltutslag på gulvet.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Det er påvist andre avvik: Det er en "hjemmesnekret" trapp med noe uheldig inndeling av opptrinn (nederste trinn mot repo og nederste trinn mot gulv i kjeller). Ikke håndløper på vegg og ikke tilfredsstillende rekkverk ift dagens krav.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur. Det er uvisst hvordan tilstand dreneringen har og hvilken alder med unntak av at halve huset ble drenert om i 2017.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Generell

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

- Våtrom - 1 etasje > Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: Hulltaking ikke foretatt da våtsonen ligger mot yttervegg på ene siden og mot kjøkkeninnredning på andre siden.

Lovlighet - enebolig: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Kommentar: Det foreligger tegninger hos kommunen fra byggeår. Det foreligger tegninger fra bruksendring av kjellerrommene og bruken stemmer overens med søknader og godkjenninger.

Lovlighet - garasje: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Kommentar: Garasjen er meldt bygget. I ettertid er bygget til en ekstra bod inntil garasje og det er ikke undersøkt lovlighet rundt denne boden som er bygget til garasjen - et scenario kan være at kommunen vil at det er søknadspliktig pga. at boden og garasjen regnes som et bygg og dermed er søknadspliktig pga. samlet areal BYA overstiger 50 kvm.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.

Firmanavn: Faglært arbeid: Løken Rør, 2025. Per Kolstad, 2025. Ufaglært arbeid: 2025.
Beskrivelse: Badet blei revet helt ned og bygd opp igjen etter dagens standar. Støpt gulv, lagt varmekabel Alt nytt av rør fra inntak i huset. Lagt belegg på gulv. Støpt gulv og lagt plater på bad.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja.

Beskrivelse: Alt er lagt nytt av rørlegger.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp? Ja.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Firmanavn: Ufaglært arbeid: 2019, med hjelp av snekker med fagbrev.

Beskrivelse: Byttet tak, pipebeslag, vinduer og dører.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere? Ja.

Firmanavn: Ufaglært arbeid: 2020, med hjelp fra snekker med fagbrev.

Beskrivelse: Satt opp ny garage.

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen? Ja.

Firmanavn: Ufaglært arbeid: 2025. Taknedløp var lagt i drenering. Taknedløpet er tatt opp fra drenering.

Beskrivelse: Litt fukt i et hjørne på uinredet rom i kjelleren.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? Ja.

Firmanavn: Ufaglært arbeid: 2025. Se punkt 9.

Beskrivelse: Litt i et hjørne i uinredet rom i kjeller.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Firmanavn: Ufaglært arbeid: 2025.

Beskrivelse: Utført av elektriker.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

Vet du om det er feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Nei.

Innhold

Kort fortalt

- Velholdt enebolig over to etasjer.
- Ny dobbelgarasje oppført i 2019.
- Bod langs hele gavlveggen bak.
- Romslig hage med velstelt hekk.
- En herlig veranda på ca. 60 kvm.
- Uteplassen er delvis innebygget.
- Nytt gulv i entré, stue og kjøkken.
- Lyst kjøkken m/tidløs innredning.
- Lysegrå fronter oppmalt i 2026.
- Platetopp og stekeovn integrert.
- Innbydende stue m/mye dagslys.
- Både vedovn og varmepumpe.
- Stilig bad/wc pusset opp i 2025.
- Varmekabler og regnfallsdusj.
- Separat vaskerom i kjelleretasjen.
- Tre soverom med garderobeskap.
- Lagring i stor utebod og bod inne

Planløsning

1. etasje: Entré, bod, wc, bad/vaskerom, stue og kjøkken.

Kjeller: Gang, vaskerom og 3 soverom.

Annet: Kaldloft og utebod.

Entré

Velkommen inn i et hyggelig familiehjem med god atmosfære. Ytterdøren ble skiftet i 2024; overbygd og utstyrt med belysning. Vel inne har entreen 1-stavs laminatgulv fra 2026, og for et helhetlig uttrykk er samme type gulv lagt i stuen og på kjøkkenet.

Entreen er malt i en delikat gråtone, og det er plass til å henge fra seg yttertøyet.

Tilknyttet entreen har boligen en hendig bod for diverse oppbevaring, og like innenfor entreen finner man et praktisk gjestetoalett.

Kjøkken

Kjøkkenet er lyst, trivelig og funksjonelt, med mye oppbevaring og gode arbeidsflater. Innredningen består av to parallelle seksjoner, med profilerte fronter malt opp i en lys gråfarge i 2026. Det er flere vitrineskap, og kjøkkenet har nedfelt oppvaskkum og mørk benkeplate av laminat. Over den ene benken er det belysning og grå plater i marmormønster, og over kokesonen er en ventilator etablert med avtrekk ut. Stekeovn og induksjonstopp er integrert.

Stue

Familien samles i en lun, men åpen stue, der vinduer på tre sider slipper inn godt med naturlig lys. Vinduene inkluderer en glassdør fra 2020 til verandaen, og om sommeren får man et stort ekstra areal i forlengelse av stuen. Atmosfæren i stuen er lun og god, med både vedovn og varmepumpe montert. Taket er malt opp i 2026, og laminatgulvet kombineres med panelvegger malt i ulike grånyanser. Utformingen gjør stuen enkel å møblere med flere sittegrupper.

Bad/wc/vaskerom

Vegg i vegg i 1. etasje har boligen et stilig bad og et ekstra wc-rom. I kjelleren finner man et separat vaskerom med gulvsluk. Badet ble pusset opp i 2025, innredet med våtromsbelegg på gulvet og matchende våtromsplater på veggene. Taket har downlights og paneler malt i sort, og på badet er det toalett og varmekabler.

Dusjhjørnet er utstyrt med sort regnfallsdusj og innfellbare glassdører i sort innramming. Den øvrige innredningen består av en servant med lysegrå skuffer, et matchende høyskap, veggmonterte hylleløsninger og et speil med belysning integrert. Utenom toalettet har wc-rommet flismønstret laminatgulv og et hvitt servantskap med tilhørende speil.

Soverom og garderobe

Tre soverom er samlet i kjelleretasjen, meget praktisk hvis man har små barn. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng, og det er god oppbevaring i et hjørneskap med hvite, profilerte fronter. Også de øvrige soverommene er innredet med garderobeskap, hvor det ene har skyvedører. Ekstra lagringsplass finnes i garasjen, i to uteboder og i boden tilknyttet entreen.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Innvendige gulv i begge etasjer er i hovedsak laminat. Laminat i stue, kjøkken og gang ble byttet ut i 2026.

Vegger: Veggene har i hovedsak overflater av malte plater og malt trepanel.

Himling: Himling i 1. etasje er i hovedsak utført med himlingsplater med list mellom langsgående skjøter. I kjelleretasjen er himlingen i hovedsak utført med trepanel som er malt. Taket i stuen ble påført fornyet maling i 2026.

Tekniske installasjoner:

- Avløpsrør: Av synlige rør over betonggulv i kjeller og rør i 1. etasje ble det registrert PVC. Det er påvist stakeluke på toalettrom i 1. etasje og stakemuligheter i kjeller.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med avtrekk fra gbadet og kjøkkenet.
- Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg med automatsikringer, for det meste skjult anlegg.
- Varmtvannstanken er fra 2023, rommer ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet.
- Rørene ble i hovedsak byttet ut av fagfolk i 2025.
- Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026: Laminat i stue, kjøkken og gang er byttet ut i 2026. Taket i stue er påført fornyet maling i 2026. Fronter med ble fornyet med maling i 2026

2025: Veggene på badet er utført av baderomsplater og himlingen er utført av malt trepanel Gulvet er utført av vi.nyl(våtromsbelegg) og utførelsen er utført av fagmann. Belegget er brettet opp langs vegger og under dørterksel samt utført korrekt med klemring i sluk Innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett, Dusjvegger/hjørne Mekanisk avtrekk i vegg med fuktsensor som avtrekk og spalte under dørblad som tilluft Rørene ble i hovedsak byttet ut i 2025 av fagmann og utført av plast(rør-i-rør)

2024: Hvitmalt hovedytterdør med glass fra 2024.

2023: Ca 200 ltr VV bereder plassert på uinnredet rom/vaskerom/teknisk rom.

2020: Taket er tekket med taksteinformet stålplater. Takrenner med tilbehør av stålbeslag. Innadslående sidehengslet PVC vinduer med mulighet for å åpne vinduer i luftestilling i topp også. Terrassedør av PVC i samme stil som vinduer og montert i 2020

2019: Garajsen er utført av betongplate med en murkant under bunnsvill. Bygget er konstruert på følgende måte: Veggene er bygget av bindingsverk, kledd med stående panel. Taket er konstruert med W-stoler, kledd med suttak og tekket med plater som bolig. Dobbel stålport med elektrisk åpner. Det er også bygget en bod langs hele gavlveggen på baksiden av garasjen. En bod på 62 meter.

2017: delvis drenert om i 2017.

1997: ildsted av type Jøtul(svartovn) montert i 1997.

Parkering

I 2019 ble det oppført en frittstående dobbelgarasje på ca. 45 kvm. Garasjen har sidedør, elektrisk portåpner og belysning på fasaden. På baksiden er det etablert en bod langs hele gavlveggen – med et areal på ca. 11 kvm. Tilknyttet garasjen har eiendommen en gruslagt gårds plass for ytterligere parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Diverse

Opplysninger fra el-verket og evt. brann- og redningsvesen:

El-verket opplyser at siste tilsyn ble avholdt i 2018, uten pålegg om utbedringer av det elektriske anlegget.

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

Iht. opplysninger mottatt fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen (NRBR) ble det etter tilsyn i 2017 meldt følgende avvik:

Eier har ikke sørget for at fyringsanlegget virker som forutsatt. Kommentarer: Under tilsynet i boligen oppdaget NRBR at avstanden fra sotluken til brennbart materiale var for liten. Avstanden fra sotluke til brennbart materiale skal minimum være 300 mm.

NRBR opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men dette har ikke blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR.

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

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Eneboligen oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og varmepumpe i stuen, supplert av gulvvarme på badet og i kjellergangen. For vedfyring er det en vedovn fra Jøtul i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm. Forbruk i 2025 var på 8 802 kWh - estimert forbruk i 2026 er på 8 749 kWh.

Energimerke

D

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning og omkostninger kjøper

3 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

75 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfridd))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfridd))

76 390 (Omkostninger totalt)
93 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
96 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 076 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 093 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 096 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 19 420 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Beløpet for komm. avgifter er en prognose for inneværende år, mottatt fra kommunen. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 3 322 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Informasjon om formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:
Formuesverdi primærbolig 2025: kr. 851 709.
Formuesverdi sekundærbolig 2025: kr. 3 406 836.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 154, bruksnummer 96 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/154/96:

14.06.1982 - Dokumentnr: 3948 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. for
Tele- og elverket

10.06.1982 - Dokumentnr: 3860 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3226 Gnr:154 Bnr:76
DENNE EIENDOMMEN ER FRADELTA FRA GNR 154 BNR 91
HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

01.01.2020 - Dokumentnr: 137102 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:154 Bnr:96

01.01.2024 - Dokumentnr: 145135 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:154 Bnr:96

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg bolig, datert 05.10.82

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, datert 23.05.19. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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.

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

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.

Meglens vederlag

Det er avtalt fastpris pålydende kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 27 900,- samt visninger/overtakelse pr. stk. kr 50 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 60 400,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

30.03.2026

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



Aktiv Eiendom v/Camilla Haugerudbråten har gleden av å presentere Ringshaugveien 12.



En tiltalende enebolig over 2 plan - med solrike uteområder.



Fra gårdsplassen tar en tretrapp oss opp til inngangspartiet som ligger i forbindelse med den store verandaen.



Hyggelig plass for utegruppe ved inngangspartiet.



Vel inne har entréen veggflater i en behagelig gråtone, som står godt til gulvet med 1-stavas laminat. Det er åpen løsning for ytterklær og sko.



Tilliggende entréen ligger en praktisk bod - for ytterligere oppbevaringsløsninger.



Videre inn er en gang med tilgang til et wc-rom.



Fra den vinkelformede gangen er det videre adkomst til kjøkken og stue.



Kjøkkenet er lyst og funksjonelt - med mye oppbevaringsplass og gode arbeidsflater.



Innredningen består av to parallelle seksjoner, med profilerte fronter og mørk laminatbenkeplate med nedfelt oppvaskum.

Av hvitevarer er stekeovn og induksjonstopp integrert og det er opplegg for oppvaskmaskin.





Stuen oppleves som lun med sin behagelige fargepalett.



Laminatgulvet kombineres med panelvegger malt i ulike grånyanser.



Utformingen gjør stuen enkel å møblere med flere sittegrupper.



God plass til tv/medialøsning. En varmepumpe sørger for jevn, behagelig temperatur året rundt.

Vinduer i flere himmelretninger sørger for rikelig med naturlig lysinnfall.

Her kan familie og venner samles til hyggelige lag.







Badet ble pusset opp i 2025 og fremstår delikat og moderne.



Videre har badet dusjhjørne med innfellbare glassdører i sort innramming, gulvmontert toalett og lun varme i gulvet.



Innredningen har servant over lysegrå skuffer, matchende høyskap, veggmonterte hylleløsninger og speil med integrert belysning.



Vegg-i-vegg ligger dette praktiske wc-rommet, med hvitt servantskap og gulvmontert toalett.



I boden er det god plass til ekstra fryser/kjøleskap mm.

I kjelleretasjen er denne gangen, et vaskerom og 3 soverom.





Hovedsoverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.



Det er god oppbevaringsplass i et hjørneskap med hvite, profilerte fronter.



Soverom.



Soverom.



Vaskerommet er innredet med hyller, gulvsluk og har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



Beliggenheten er god for familier - i et trygt, rolig og hyggelig bomiljø.



Langs to av husveggene er det etablert en delvis innebygd veranda med adkomst fra stuen.



Her kan utelivet nytes til det fulle selv i gråværsdager.



Den innebygde delen gir en lun og koselig krok.



Tomten er på 830 kvm og byr på godt med boltreplass for små og store.



Parkering kan gjøres i den frittliggende dobbeltgarasjen eller på den gruslagte gårdsplassen.



Garasjen er på ca 45 kvm og har elektrisk portåpner. I tillegg er det en praktisk sidedør for enkel adkomst.



På eiendommen ligger også en stor utebod - for ekstra oppbevaringsplass.



Fra boligen er det gangavstand til skole, barnehage og fritidsaktiviteter.



Det er også umiddelbar nærhet til Setskog IF sitt klubbhus med treningsrom - samt fotballbane og aktivitetspark.



Boligen fikk nye vinduer i 2020, og dreneringen rundt huset ble delvis oppgradert i 2017.



Oversiktsbilde.



Setskog er kjent for sitt hyggelige miljø - men også for den vakre naturperlen - innsjøen Setten med gode muligheter for aktiviteter året rundt.



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Ringshaugveien 12, 1954 SETSKOG



AURSKOG-HØLAND kommune



gnr. 154, bnr. 96

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 17.02.2026

Rapportdato: 15.03.2026

Oppdragsnr.: 22579-1042

Eiendomsverdi ref nr: KM8003

Foretak: KAI TORE NÆSS

Takstingeniør: Kai Tore Næss

Vår ref: kai tore



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Kai Tore Næss

"Norges Takstingeniørers Forening (NTIF) følger den høyeste standard innen takseringsbransjen gjennom strenge krav til faglig kompetanse for medlemskap. For å bli medlem av NTIF må en være utdannet bygningsesakkyndig, med formell byggt teknisk utdanning. Det sikrer at alle medlemmer har en solid utdanning og kompetanse i takseringsfaget. Dette er avgjørende for kvaliteten på arbeidet som utføres, ettersom en takstingeniør må kunne vurdere bygningers tilstand og verdi nøyaktig og upartisk.

Kravene til etterutdanning og sertifisering er også blant de høyeste i landet. Dette betyr at takstingeniører må kontinuerlig oppdatere sine kunnskaper og ferdigheter for å holde tritt med nye forskrifter og lover. Denne løpende opplæringen er viktig slik at takstingeniøren leverer tjenester av høyeste kvalitet og er oppdatert på beste praksis i bransjen.

Man kan derfor være trygge på at rapportene utført av en NTIF-sertifisert takstingeniør er grundige, nøyaktige og pålitelige."

Rapportansvarlig



Kai Tore Næss
Uavhengig Takstingeniør
kai-tore@outlook.com
995 28 180

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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løvsøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med taksteinformet stålplater. Helheten av taktekkingen er umulig å vurdere pga snø, men av det man kunne se fra bakkenivå kunne ingen avvik observeres. Undertaket er ikke besiktiget.

Takrenner med tilbehør av stålbeslag. Beslag over vannkappe og beslag for gjennomføringer og pipe på taket ble besiktiget fra bakkenivå.

Veggene er konstruert av bindingverk med stående tømmermannspanel(over-og underliggere). Bord som har blitt værslitt har blitt byttet ut og veggene fremstår som godt vedlikeholdt

Taket er konstruert av sperrer bygd som fagverk
Innadslående sidehengslet PVC vinduer med mulighet for å åpne vinduer i luftestilling i topp også.

Innvendige sprosser(sprosler i mellom glassene

Hvitmalt hovedytterdør med glass fra 2024

Terrassedør av PVC i samme stil som vinduer og montert i 2020
Sammenhengende veranda på to sider av boligen konstruert på pilarer av betong og videre konstruert av impregnert trevirke. I gavlvegg er det bygget et overbygg og levegg som og ved inngangsparti er det bygget et overbygg

Utvendig trapp er konstruert av impregnert trevirke

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige vegger har i hovedsak overflater av malte plater og malt trepanel

Innvendig himling i 1 etg er i hovedsak utført med himlingsplater med list i mellom langsgående skjøter

Innvendig himling i kjeller etg er i hovedsak utført med trepanel som er malt

Innvendige gulv i begge etg er i hovedsak laminat

Etasjeskillet mellom 1 etg og kjeller er konstruert av bjelkelag.

Gulv i kjeller er betongplate

Pipe fra byggeår av lettklinkerelementer med feieluke i kjeller og ildsted av type Jøtul(svartovn) montert i 1997

I tørre rom er vegger påforet, isolert og det er montert kledning. Det ble under befaring foretatt fuktmålinger

i et område under trapp som ikke var kledd helt igjen og det ble ikke avdekket unormale forhold

Gulvene i tørre rom i kjeller er utført med tilfarere på betonggulvet, undergulv og laminat. Det ble utført fuktøk uten at det ble påvist unormale forhold.

I trappegang er det lagt varmemefolie under laminatgulvet.

Vaskerommet er ikke innredet og det ble påvist litt fukt mot yttervegg og litt saltutslag på gulvet

Innvendig trapp konstruert av trevirke med laminat i trinn

Innvendige dører består av noen med 4 speils malte dører og noen glatte dørblad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
2025

Veggene på badet er utført av baderomsplater og himlingen er utført av malt trepanel

Gulvet er utført av vinyl(våtromsbelegg) og utførelsen er utført av fagmann. Belegget er brettet opp langs vegger og under dørterksel samt utført korrekt med klemring i sluk

Synlig vinylbelegg på gulvet med oppbrett langs vegg og under terskel samt korrekt utført i sluk. På veggene er platene tettesjiktet og det kan ikke registreres avvik på disse

Innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett, Dusjvegger/hjørne

Mekanisk avtrekk i vegg med fuktsensor som avtrekk og spalte under dørblad som tilluft

Hulltaking ikke foretatt da våtsonen ligger mot yttervegg på ene siden og mot kjøkkeninnredning på andre siden

Vaskerom

Rommet brukes i dag som bod/teknisk rom/ vaskerom men det er ikke innredet. Det er sluk i gulvet, men ingen form for tettesjikt på gulvet. Det ble registrert noe fukt mot yttervegg mot gulv og noe saltutslag. Før rommet innredes bør dette utredes nærmere.

I denne rapporten er rommet definert som et våtrom pga innholdet i rommet og derfor settes TG3

Hulltaking ikke nødvendig på dette rommet da det ikke er kledning på veggene. På deleveggene ble det ikke konstatert fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning av profilerte fronter og benkeplate av laminat. Integrerte hvitevarer er induksjonstopp og stekeovn
Kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med toalett og servantskap. Laminat på gulv, malte plater på vegg og plater i tak

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rørene ble i hovedsak byttet ut i 2025 av fagmann og utført av plast (rør-i-rør) Det ble ikke vurdert at fordelerskap ikke var nødvendig da det

Av synlige rør over betonggulv i kjeller og rør i 1 etg ble det registrert PVC. Det er flere stakeluke ble påvist på toalettrom i 1 etg og stakemuligheter i kjeller. Anbefaling av isolasjon av av luftingen over tak er kommentert i denne rapporten under takkonstruksjoner
Naturlig ventilasjon

Ca 200 ltr VV bereder plassert på uinnredet rom/vaskerom/teknisk rom

Elektrisk anlegg med automatsikringer, for det meste skjult anlegg

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opplyses av eier om sandholdige masser

Delvis drenert om i 2017 og derfor sår 2017 oppført som årstall. Nå er det noe usikkert om hele bygget er drenert om etter byggeår. Det legges til at tomtens arrondering er slik at mye grunnvann vil sige ut i skråningen mot fotballbanen.

Grunnmuren er ført opp av lettklinkerblokker. Hvordan sålen er bygget opp under grunnmuren er ukjent

Tomten var såpass snødekt at det var vanskelig å se detaljene
Tilknyttet offentlig VA via private stikkledninger

Beskrivelse av eiendommen

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Helse, miljø og sikkerhet er vurdert

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	187 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	131 m ²
Totalpris	3 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger tegninger hos kommunen fra byggeår. Det foreligger tegninger fra bruksendring av kjellerrommene og bruken stemmer overens med søknader og godkjenninger

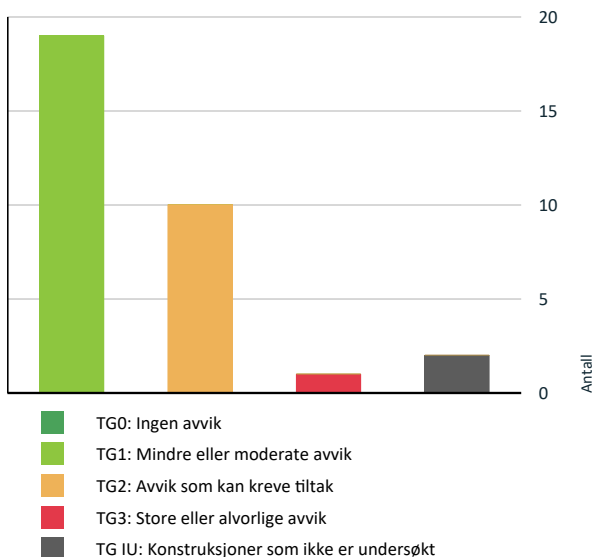
Garasje

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

Garasjen er meldt bygget. I ettertid er det bygget til en ekstra bod inntil garasje og det er ikke undersøkt lovlighet rundt denne boden som er bygget til garasjen - et scenario kan være at kommunen vil si at det er søknadspliktig pga at boden og garasjen regnes som et bygg og dermed er søknadspliktig pga at samlet areal BYA overstiger 50 m²

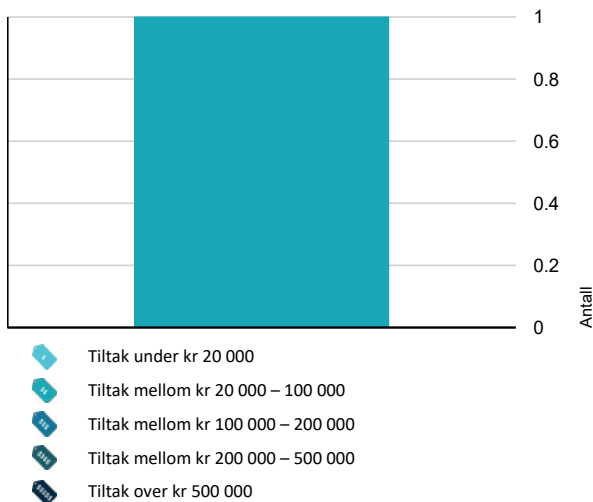
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)







! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Sammendrag av boligens tilstand

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1982

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tettet med taksteinformet stålplater. Helheten av taktekkingen er umulig å vurdere pga snø, men av det man kunne se fra bakkenivå kunne ingen avvik observeres. Undertaket er ikke besiktiget.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner med tilbehør av stålbeslag. Beslag over vannkappe og beslag for gjennomføringer og pipe på taket ble besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

På grunn av overbygget inngangsparti vurderes adkomsten til boligen som risikofri for snøras. Men bevegelse langs husets langsider er risikofyllt med tanke på snøras. Montering av snøfangere anbefales

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene er konstruert av bindingverk med stående tømmermannspanel (over-og underliggere)
Bord som har blitt værslikt har blitt byttet ut og veggene fremstår som godt vedlikeholdt

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

bygd som fagverk

Vurdering av avvik:

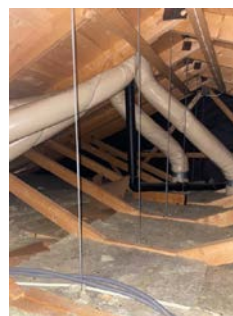
- Det er avvik:

1. Det ble registrert lys utenfra ved en tagjennomføringer som kan være resultat av manglende undertetting, men ingen tegn til lekkasjer ble registrert
2. Det ble registrert at rør for avløpsluftingen ikke er isolert

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

1. Det anbefales å undersøke tettingen av nevnte gjennomføring nærmere
2. Det anbefales å isolere avløpsrør for lufting av kloakk - dra på isolasjon rundt røret fra og med himling til mønet



Svart avløpsrør anbefales å isolere for å unngå kondens

Vinduer

Beskrivelse

Innadslående sidehengslet PVC vinduer med mulighet for å åpne vinduer i luftstilling i topp også.
Innvendige sprosser (sprosser i mellom glassene

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Dører

Beskrivelse

Hvitmalt hovedytterdør med glass fra 2024
Terrassedør av PVC i samme stil som vinduer og montert i 2020

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sammenhengende veranda på to sider av boligen konstruert på pilarer av betong og videre konstruert av impregnert trevirke. I gavlvegg er det bygget et overbygg og levegg som og ved inngangsparti er det bygget et overbygg

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Delvis utfordrende å inspisere detaljer pga snø

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Nøyere vurdering anbefales når snø er borte

Utvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendig trapp er konstruert av impregnert trevirke

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige vegger har i hovedsak overflater av malte plater og malt trepanel
Innvendig himling i 1 etg er i hovedsak utført med himlingsplater med list i mellom langsgående skjøter
Innvendig himling i kjeller etg er i hovedsak utført med trepanel som er malt
Innvendige gulv i begge etg er i hovedsak laminat
Laminat i stue, kjøkken og gang er byttet ut i 2026
Taket i stue er påført fornyet maling i 2026

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillet mellom 1 etg og kjeller er konstruert av bjelkelag.
Gulv i kjeller er betongplate

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe fra byggeår av lettklinkerelementer med feieluke i kjeller og ildsted av type Jøtul(svartovn) montert i 1997

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



Ildfast plate foran feieluke anbefales

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I tørre rom er vegger påforet, isolert og det er montert kledning. Det ble under befaring foretatt fuktmålinger i et område under trapp som ikke var kledd helt igjen og det ble ikke avdekket unormale forhold
Gulvene i tørre rom er utført med tilfarere på betonggulvet, undergulv og laminat. Det ble utført fuktsøk uten at det ble påvist unormale forhold.
I trappegang er det lagt varmemefolie under laminatgulvet.
Vaskerommet er ikke innredet og det ble påvist litt fukt mot yttervegg og litt saltutslag på gulvet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

På vaskerommet/uinnredet rom ble det registrert tendens til fukt mot yttervegg samt tendens til saltutslag på gulvet

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bør undersøkes nærmere før man innreder rommet og tilstanden må overvåkes



Tendens til fukt



Tendens til sal

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp konstruert av trevirke med laminat i trinn

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er en "hjemmesnekret" trapp med noe uheldig inndeling av opptrinn (nederste trinn mot repo og nederste trinn mot gulv i kjeller) Ikke håndløper på vegg og ikke tilfredsstillende rekkverk ift dagens krav

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales utbedring evt utbytting av trappen



Ikke tilfredsstillende rekkverk m tanke på åpninger osv

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av noen med 4 speils malte dører og noen glatte dørbled.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

2025

Årstall: 2025 Kilde: Egenerklæring

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene på badet er utført av baderomsplater og himlingen er utført av malt trepanel

Årstall: 2025 Kilde: Egenerklæring

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført av vinyl(våtromsbelegg) og utførelsen er utført av fagmann. Belegget er brettet opp langs vegger og under dørterksel samt utført korrekt med klemring i sluk

Årstall: 2025 Kilde: Egenerklæring

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig vinylbelegg på gulvet med oppbrett langs vegg og under terskel samt korrekt utført i sluk. På veggene er platene tettesjiktet og det kan ikke registreres avvik på disse

Årstall: 2025 Kilde: Egenerklæring



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett, Dusjvegger/hjørne

Årstall: 2025

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk i vegg med fuktsensor som avtrekk og spalte under dørbled som tilluft

Årstall: 2025 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

HUlltaking ikke foretatt da våtsonen ligger mot yttervegg på ene siden og mot kjøkkeninnredning på andre siden

Årstall: 2025 Kilde: Andre opplysninger: Ingen fukt ble indikert ved fuktsøk

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Rommet brukes i dag som bod/teknisk rom/ vaskerom men det er ikke innredet. Det er sluk i gulvet, men ingen form for tettesjikt på gulvet. Det ble registrert noe fukt mot yttervegg mot gulv og noe saltutslag. Før rommet innredes bør dette utredes nærmere.

I denne rapporten er rommet definert som et våtrom pga innholdet i rommet og derfor settes TG3

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke nødvendig på dette rommet da det ikke er kledning på veggene. På deleveggene ble det ikke konstatert fukt.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av profilerte fronter og benkeplate av laminat. Integreerte hvitevarer er induksjonstopp og stekeovn. Fronter med ble fornyet med maling i 2026

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med toalett og servantskap. Laminat på gulv, malte plater på vegg og plater i tak

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rørene ble i hovedsak byttet ut i 2025 av fagmann og utført av plast(rør-i-rør) Det ble ikke vurdert at fordelerskap ikke var nødvendig da det

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring



Sammenmontering - åpen løsning erstatter skap og på et slikt rom er det ikke noe galt i det

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Av synlige rør over betonggulv i kjeller og rør i 1 etg ble det registrert PVC. Det er flere stakeluke ble påvist på toalettrom i 1 etg og stakemuligheter i kjeller. Anbefaling av isolasjon av av luftingen over tak er kommentert i denne rapporten under takkonstruksjoner

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca 200 ltr VV bereder plassert på uinnredet rom/vaskerom/teknisk rom

Årstall: 2023

Kilde: Eier

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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer, for det meste skjult anlegg

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

Nei

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
På deler av disse arbeidene eksisterer samsvarserklæring, men ikke på badet
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På et generelt grunnlag anbefales et utvidet el-tilsyn av anlegget utført av fagperson.

Generell kommentar

Det opplyses om at elektriske arbeider ikke er ekspertiseområde til takstingeniøren.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

opplyses om sandholdige masser

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

delvis drenert om i 2017 og derfor sår 2017 oppført som årstall. Nå er det noe usikkert om hele bygget er drenert om etter byggeår. Det legges til at tomtens arrondering er slik at mye grunnvann vil sige ut i skråningen mot fotballbanen.

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Det er uvisst hvordan tilstand dreneringen har og hvilken alder med unntak av at halve huset ble drenert om i 2017

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales også at man går over overgang klemlist - grunnmur



Det anbefales å gå over overgang mur-klemlist/gr mursplast

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er ført opp av lettklinkerblokker. Hvordan sålen er bygget opp under grunnmuren er ukjent

Tilstandsrapport



TG 2 Terrenghforhold

Beskrivelse

Tomten var såpass snødekt at det var vanskelig å se detaljene

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.



Det kan se ut som litt motfall på dette hushjørnet

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilknyttet offentlig VA via private stikkledninger

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet er vurdert

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse****Byggeår**

2019

Standard**Vedlikehold****Kommentar****Beskrivelse**

Garajsen er utført av betongplate med en murkant under bunnsvill. BYgget er konstruert på følgende måte:
Veggene er bygget av bindingsverk, kledd med stående panel
Taket er konstruert med W-stoler, kledd med suttak og tekket med plater som bolig
Dobbel stålport med elektrisk åpner
Det er også bygget en bod langs hele gavlveggen på baksiden av garasjen. En bod på 6*2 meter

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

131 m²/131 m²

Enebolig: Bad/vaskerom, Toalettrom, Kjøkken, Entré, Bod, Stue, 3 Soverom, Vaskerom, Innredet rom uten vinduer

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 56 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 700 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 000 000

Konklusjon markedsverdi

3 000 000

Markedsvurdering

Grunnlaget for markedsprisen er ut i fra salg av sammenlignbare eiendommer i området.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Kleivdalsåsen 9 ,1954 SETSKOG 124 m ² 2006 3 sov	08-02-2026	4 490 000	4 490 000		4 490 000	34 806
2 Ringshaugveien 21A ,1954 SETSKOG 150 m ² 2018 3 sov	16-12-2024	3 900 000	3 650 000		3 650 000	23 397
3 Ringshaugveien 2C ,1954 SETSKOG 172 m ² 1936 2 sov	04-07-2023	2 800 000	2 750 000		2 750 000	15 988
4 Setskogveien 1552 ,1954 SETSKOG 133 m ² 1961 4 sov	07-07-2025	1 990 000	1 900 000		1 900 000	13 768

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	19 416
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	19 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 150 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 600 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 25 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	480 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 080 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	600 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 700 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

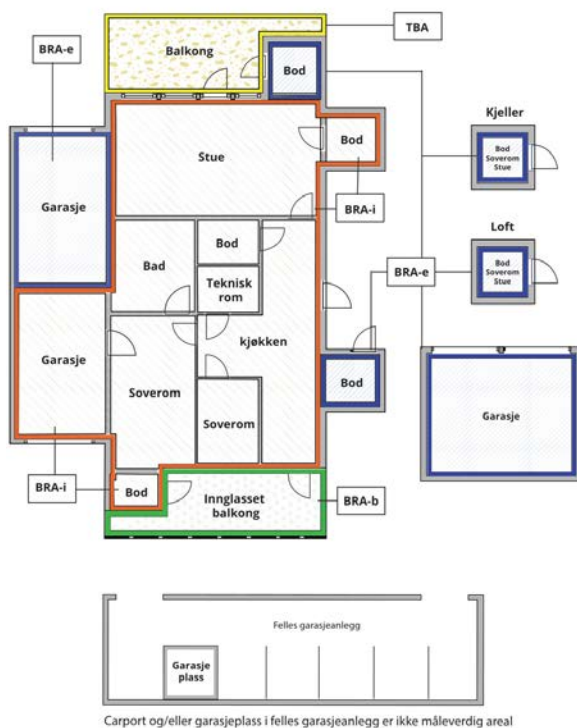
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	68			68	60
Kjeller	63			63	
SUM	131				60
SUM BRA	131				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Bad/vaskerom, toalettrom, kjøkken, entré, bod, stue		
Kjeller	Soverom, soverom 2, soverom 3, innredet rom uten vinduer, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger hos kommunen fra byggeår. Det foreligger tegninger fra bruksendring av kjellerrommene og bruken stemmer overens med søknader og godkjenninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Garasje og bod		56		56		1	57
SUM		56				1	57
SUM BRA	56						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er inklusive bod på 11 m2 målbart areal som er bygget til garasje på bakveggen
Det står også en utvendig frittstående bod på eiendommen som ikke ble målt opp og vurdert

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen er meldt bygget. I ettertid er det bygget til en ekstra bod inntil garasje og det er ikke undersøkt lovlighet rundt denne boden som er bygget til garasjen - et scenario kan være at kommunen vil si at det er søknadspliktig pga at boden og garasjen regnes som et bygg og dermed er søknadspliktig pga at samlet areal BYA overstiger 50 m2

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Bod er bygget til garasjen

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	118	13
Garasje	0	56

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2026	Kai Tore Næss	Takstingeniør
	Rune Dalseghagen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	154	96		0	830 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Ringshaugveien 12							
Hjemmelshaver Berger Gro, Dalseghagen Rune							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger på et etablert boligfelt på Setskog med kort avstand til butikk og bussholderplass. Kort veil til skole og kort avstand til fritidsaktiviteter samt friluftslivområder

Adkomstvei

Kommunal

Tilknytning vann

Offentlig via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Offentlig via private stikkledninger

Regulering

Bolig

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
569 250	2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
		Fastsum		7 795
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.02.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.02.2026	
2	20.02.2026	
3	21.02.2026	
4	15.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

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

PERSONVERN



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Gro Berger

Rune Dalseghagen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Ringshaugveien 12

1954 Setskog

3226-154/96/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Løken Rør

Beskrivelse av arbeidet: Badet blei revet helt ned og bygd opp igjen etter dagens standar. Støpt gulv, lagt varmekabel Alt nytt av rør fra inntak i huset

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Per Kolstad

Beskrivelse av arbeidet: Lagt belegg på gulv.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Støpt gulv og lagt plater på bad

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt er lagt nytt av rørlegger

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Beskrivelse av arbeidet: Med hjelp av snekker med fagbrev. Byttet tak, pipebeslag, vinduer og dører.



6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp ny garage. Med hjelp fra snekker med fagbrev.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Ja**

Litt fukt i et hjørne på uinredet rom i kjelleren

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Taknedløp var lagt i drenering. Taknedløpet er tatt opp fra drenering.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

Litt i et hjørne i uinredet rom i kjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Se punkt 9.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Utført av elektriker

Eiendommen og omgivelsene



24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**



Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

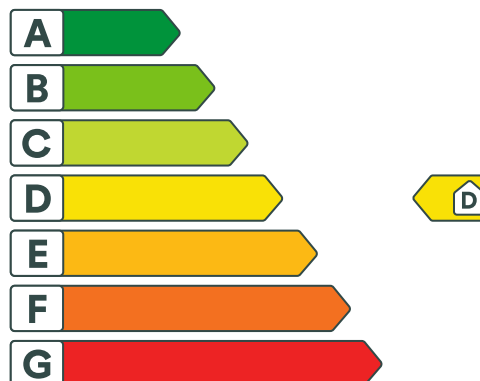
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse Ringshaugveien 12, 1954 SETSKOG	
Dato for energimerking 25.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-274997
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 150095115
Gårdsnummer 154	Bruksnummer 96
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1984	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 131,0 m²	Oppvarmet bruksareal 131,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
235,27 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
272,54 kWh/m²

Totalt levert pr. år
35 703 kWh

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parselnr		
Tomt nr. 25, Kinnestadfeltet		154 96		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
nybygg	bolig	11.1.-82	23.7.-82	206/82
Byggherre		Adresse		Tlf.
Reidar Ekeheien		1954 Setskog		
Anmelder		Adresse		Tlf.
- " -		- " -		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
A/S Moelven Bruk v/Ola Langklopp, D.Hammarskjøldsgt. 9, Oslo 5		1954 Setskog		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. etg.:

- Terrasse ikke påbegynt.
- Ovn ikke sikret med tennvernende kledning.

Kjeller:

- Oppsetting av div. delevegger.
- Puss av mur.
- Puss rundt vinduer.
- Noe paneling.

Utvendig:

- Noe planeringsarbeid.
- Puss rundt kjellervinduer.

Arbeidet må være utført innen: 3 mnd.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
1940 Bjørkelangen	5.10.-82
Underskrift	

Geir Kronkvist/Byggekontrollør

Sendes til

<input type="checkbox"/> Byggherre	<input type="checkbox"/> Anmelder	<input type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input type="checkbox"/> Byggeøyvemyndighet	<input type="checkbox"/>
------------------------------------	-----------------------------------	---	---	--------------------------

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 12. 79



SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 154

Bnr: 96

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Ringshaugveien 12, 1954 SETSKOG

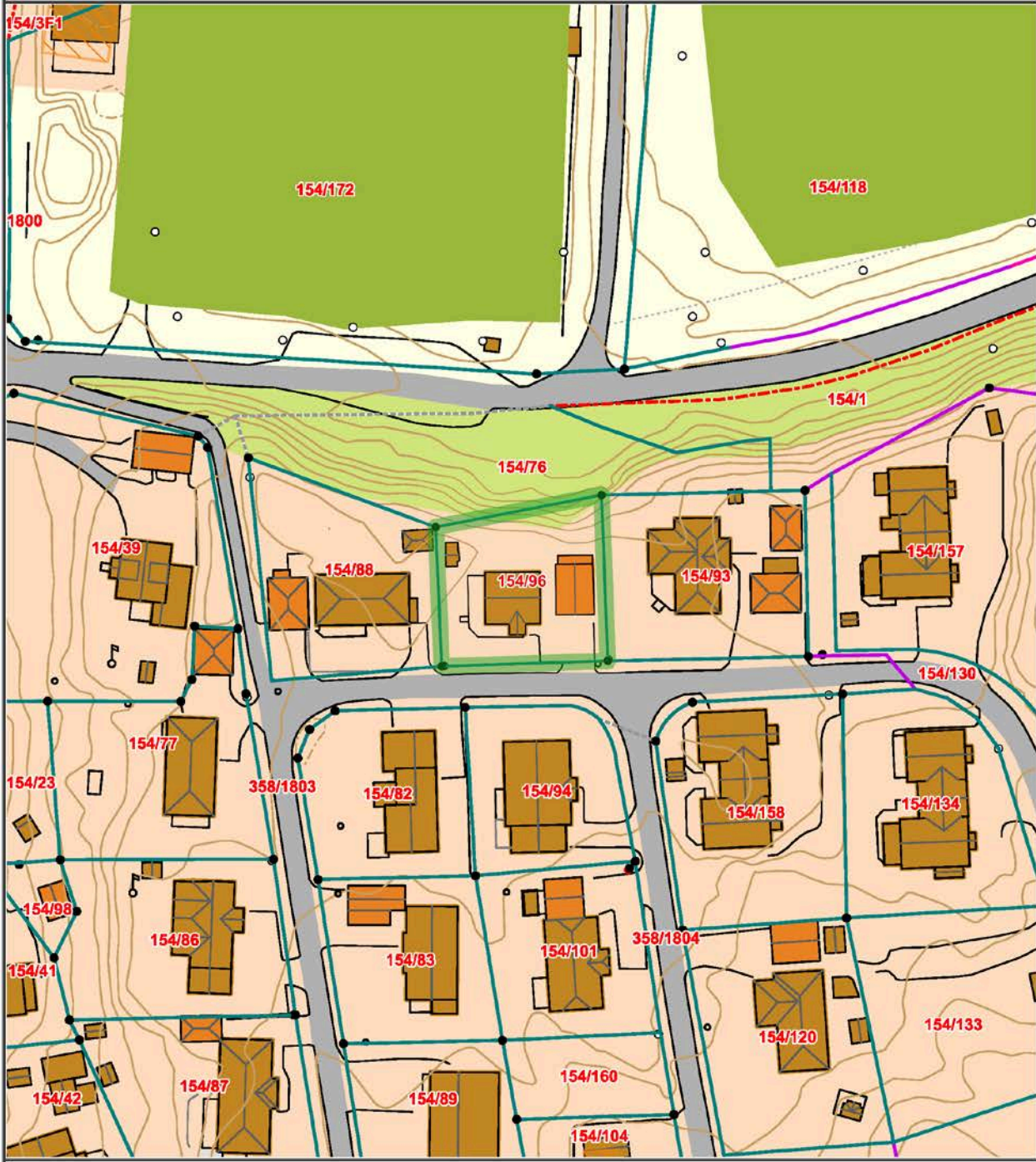
Hj.haver/Fester: BERGER GRO, Ringshaugveien 12, 1954 SETSKOG, med flere



**AURSKOG-
HØLAND
KOMMUNE**

Dato: 18/3-2026 Sign:

Målestokk
1:1000



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

Nabolagsprofil

Ringshaugveien 12

Offentlig transport

🚶 Setskog kirke 4 min
Linje 470, 471, 478 0.3 km

✈️ Oslo Gardermoen 1 t 8 min

Skoler

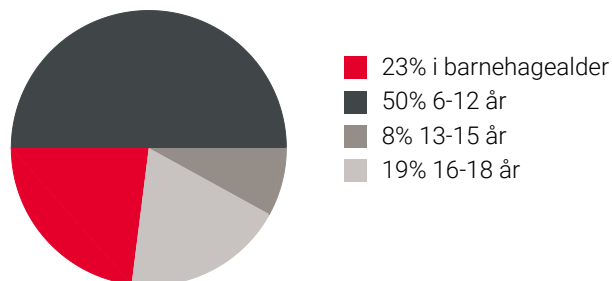
Setskog oppvekstsenter (1-7 kl.) 4 min
58 elever, 4 klasser 0.3 km

Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 18 min
650 elever, 40 klasser 16 km

Kjelle videregående skole 14 min
180 elever, 17 klasser 14.5 km

Bjørkelangen videregående skole 15 min
674 elever, 32 klasser 15.1 km

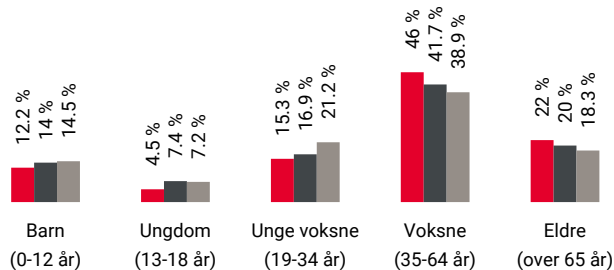
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



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

Barnehager

Setskog oppvekstsenter - bhg. (1-5 år) 4 min
21 barn 0.3 km

Dagligvare

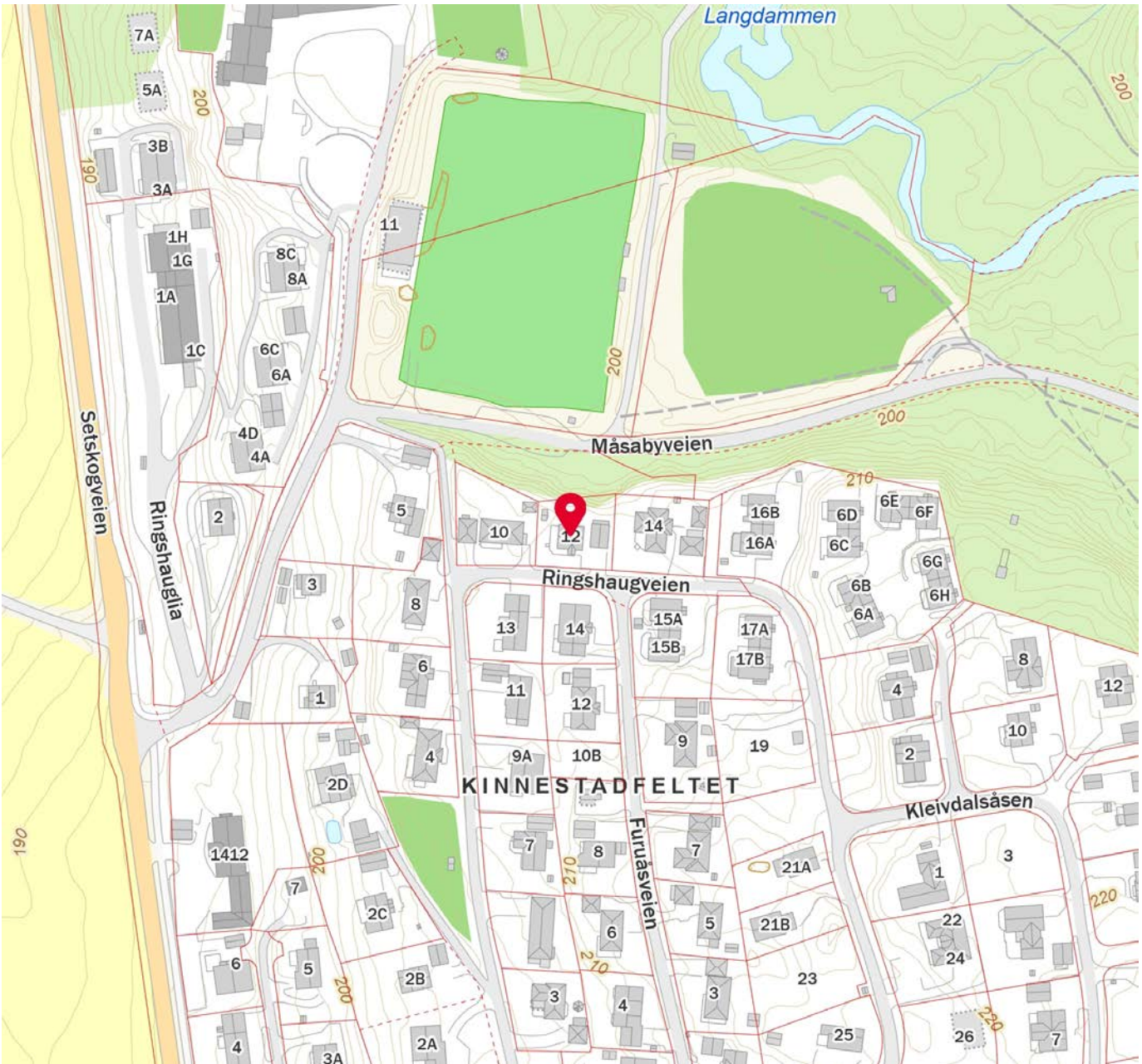
Joker Setskog 5 min
PostNord, søndagsåpent 0.5 km

Sport

🏀 Setskog idrettsanlegg 4 min
Ballspill, fotball 0.3 km

🚶 MOVA Bjørkelangen Serviceveien 15 min

🚶 MOVA Bjørkelangen 15 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Setskog Aktivitetspark.



Setskog er kjent for sitt hyggelige miljø - men også for den vakre naturperlen - innsjøen Setten med gode muligheter for aktiviteter året rundt.



I sentrum finner du Setskog oppvekstsenter med barnehage og barneskole med sfo-ordning, idrettsplass, Joker nærbutikk med bensinpumpe, apotekvarer, gass og bank.



Et lite stykke unna ligger innsjøen Setten som er et yndet sted for båtliv og fiske. Det er gode offentlige badeplasser både ved Tangen og Kirkevika.



Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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 tunerer/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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

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 landbrukseieendom, 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Ringshaugveien 12
1954 SETSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
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 viderefordlet 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