

aktiv.



Butjernåsen 55, 1954 SETSKOG

Velholdt enebolig over 2 plan, stor tomt, hundegård og nyere drivhus. Dobbelgarasje med loft. Hyggelig boligfelt!



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 4 990 000,-
Omkostn.: Kr 126 100,-
Total ink omk.: Kr 5 116 100,-
Selger: Kari Lajla Bergskaug Nymoen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 172/287 kvm
Tomtstr.: 2099.2 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 153, bnr. 104
Oppdragsnr.: 1107250018

Velkommen til
Setskauen!

Butjernåsen 55 er en pen, romslig og vedlikeholdt enebolig over to plan. Huset ligger i et hyggelig boligfelt, ca. 2 km fra Setskog sentrum med oppvekstsenter og ny aktivitetspark med muligheter for skateboard, pumptrack, volleyball og frisbeegolf. En 2-måls tomt består av mye natur hvor familien kan boltre seg på, samt drivhus og plen for lek. Gjennom dagen flytter man seg etter solen på to uteplasser med fint utsyn over alt det grønne.

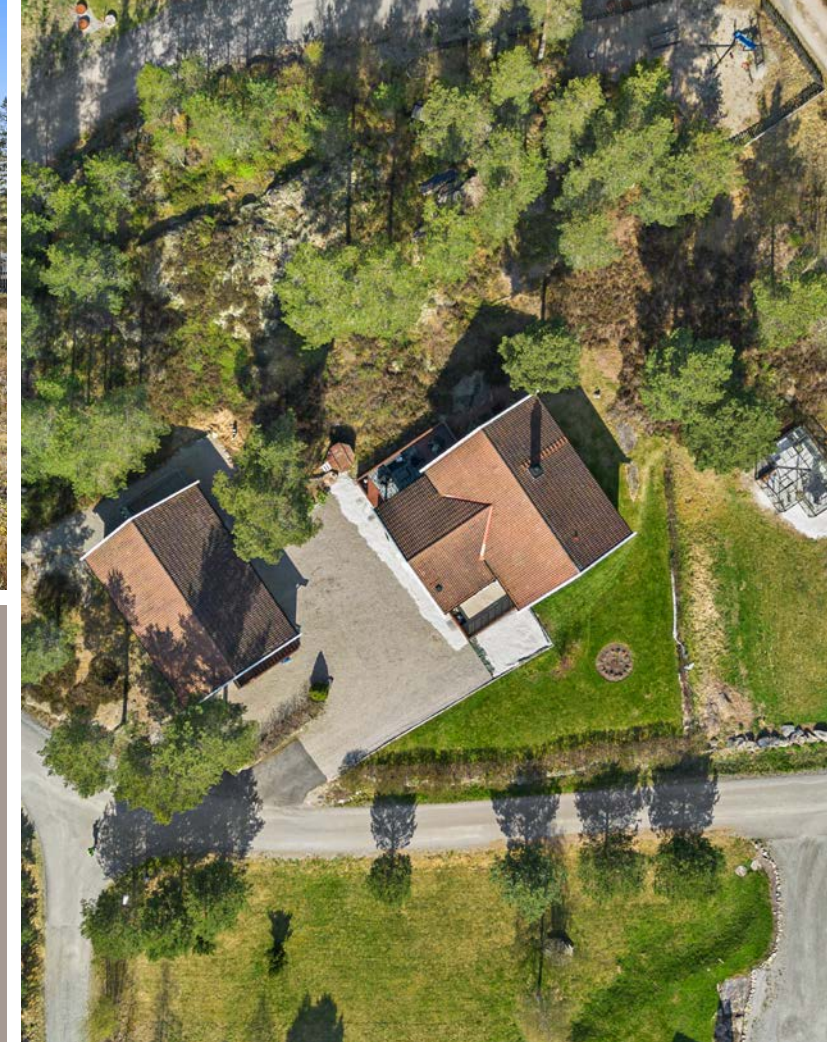
Stuen er stor og innbydende med vedovn, mens kjøkkenet har spiseplass og alle hvitevarer integrert i en innredning fra 2013. Det er flislagte bad i hver sin etasje, og boligen har to soverom, et gjestetoalett, et vaskerom og en loftstue med peis. Deler av stuen var opprinnelig et soverom, så man kan tilbake stille og få et ekstra soverom. Parkering i dobbelgarasje med loft, hundegård og mye lagringsplass.

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

Velkommen2
Bilder4
Plantegning26
Om eiendommen32
Megler.....48
Tilstandsrapport49
Egenerklæring85
Energiattest90
Situasjonskart91
Nabolagsprofil.....92
Våre samarbeidspartnere94
Forbrukerinformasjon 100
Budskjema 101



Eneboligen ligger noe usjenert til i rolige og barnevennlige omgivelser - ca. 2 km syd for Setskog sentrum.

Kort fortalt

- Attraktiv enebolig over to plan.
- Stor dobbelgarasje med loft.
- Mye lagringsplass i garasjen.
- En hundegård på baksiden.
- 2-måls tomt med mye natur.
- Drivhus og stor plen i hagen.

- Herlig veranda utenfor stuen.
- Fin terrasse ved inngangen.
- Vannbåren varme i 1. etasje.
- Stor entré med gjestetoalett.
- Flott kjøkken med spiseplass.
- Ny innredning montert i 2013.

- Godt med oppbevaringsplass.
- Alle hvitevarene er integrert.
- Kjøleskuffer og to ovner.
- Stor og innbydende stue.
- Vedovn for ekstra varme.
- Loftstue med peisinnatts.

- To bad/wc, ett i hver etasje.
- Boblebadekar i loftsetasjen.
- Vaskerom med egen utgang.
- To soverom, ett med eget bad.
- Mulighet for ekstra soverom.
- Lagring på loft og i bod inne.
- Balansert ventilasjon i huset.

Velkommen inn!

Boligen har to fine terrasser - den ene av disse ligger i forbindelse med inngangspartiet.

Entréen har gråmalte vegger og vannbåren varme under mørke gulvfliser. I himlingen er det downlights.

Rommet oppleves lyst og luftig med åpne løsninger - og det er plass til garderobeløsning.

Tilliggende entréen ligger en praktisk bod for oppbevaring av yttertøy og sko mm.





Kjøkkenet fremstår romslig og har godt med oppbevaring- og benkeplass. Innredningen har sorte, glatte fronter og lys laminatbenkeplate med stor oppvaskkum.

Kjøkkenet er moderne og tidsriktig, og har hyller i stedet for overskap for et luftigere uttrykk.

Alle hvitevarer er integrerte - og består av platetopp, stekeovn, kjøleskuffer, oppvaskmaskin og kombinert steke-/mikrobølgeovn.





Stuen er innbydende og meget romslig. Rommet er vinkelformet og har god plass til flere sittegrupper.

Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnfall.





I loftetasjen ligger det trapperom, stue, bad og soverom.

Loftstuen er lys og romslig og har god plass til ønsket møblement. Nåværende eier har tatt ned en vegg for å lage større stue, men denne kan enkelt settes opp igjen for å få et ekstra soverom i etasjen.

En koselig peis bidrar til ekstra hygge og varme.





Boligen har bad i begge etasjer. Det helflisede badet i første etasje har innredning med servant over lyse underskap, matchende veggskap, høyskap og speil med belysning.

Toalettet er vegghengt og det er dusjhjørne med vegg av glassbyggerstein.

I første etasje ligger også et wc-rom og vaskerom.

Det helflisede wc-rommet har vegghengt toalett og hvitt servantskap med tilhørende speilskap.

Rommet har også lun gulvvarme.

Vaskerommet har direkte utgang til terrassen ved inngangspartiet. Her er det skyllekum, flislagt gulv med varme og opplegg for vaskesøyle.

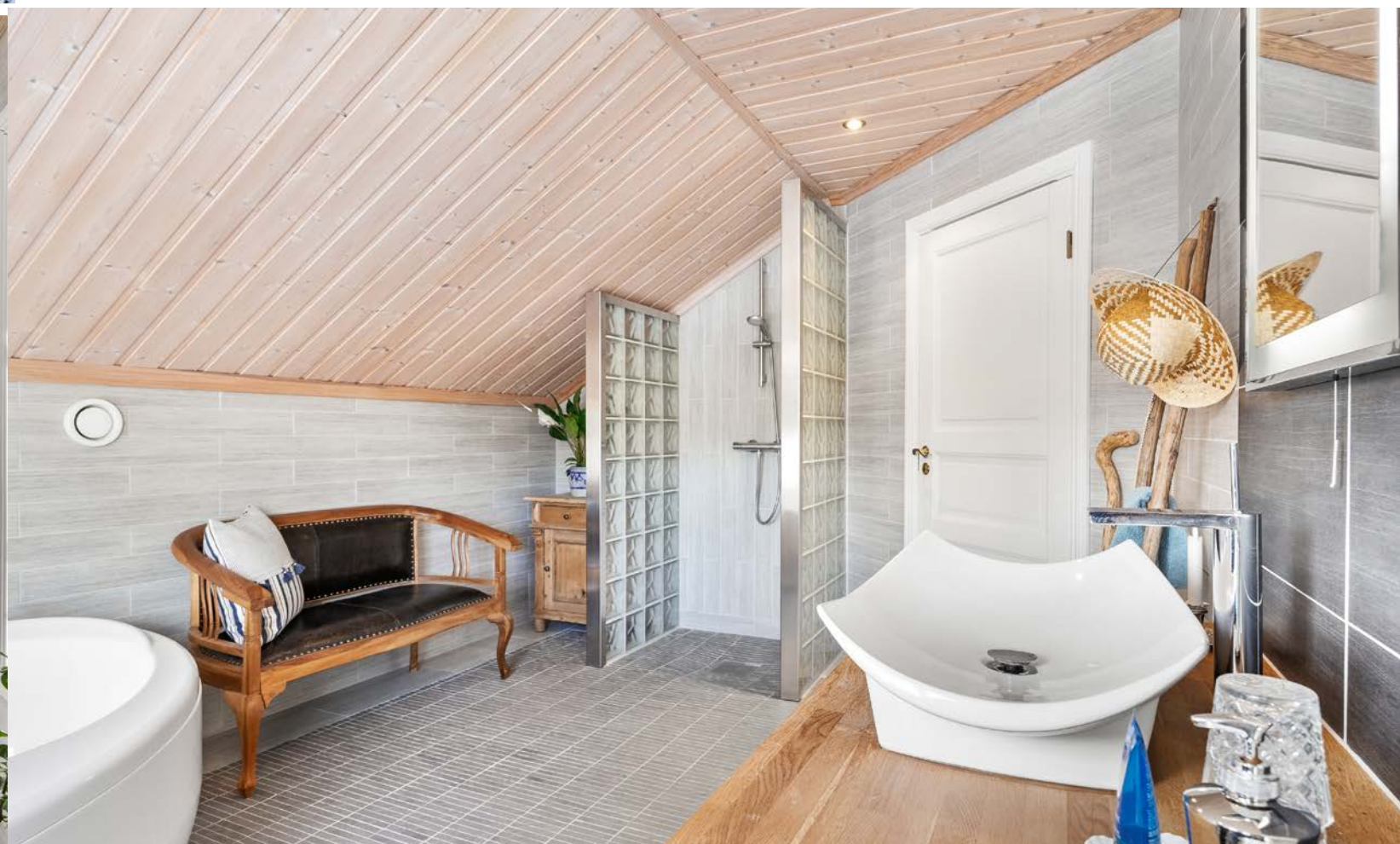
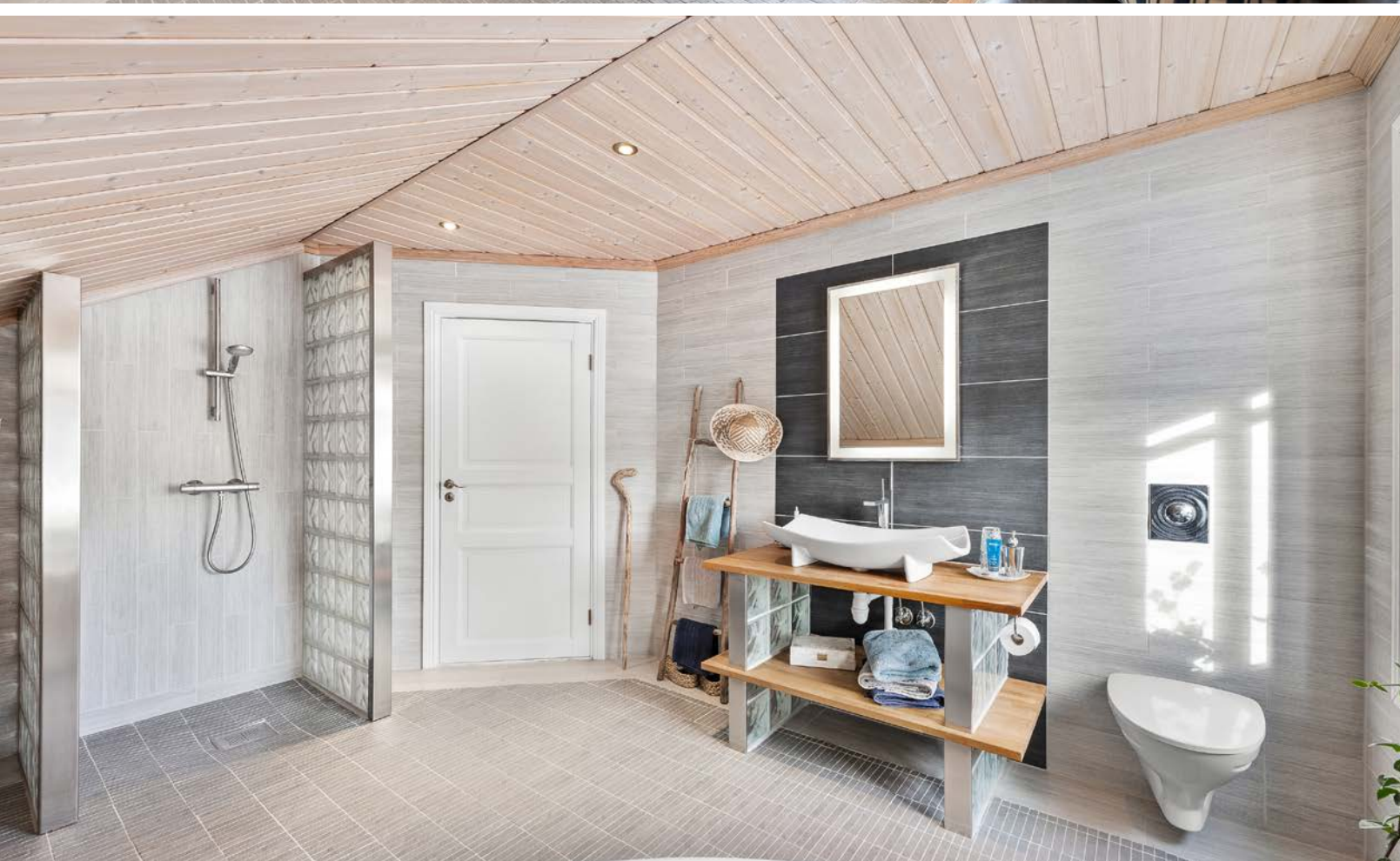
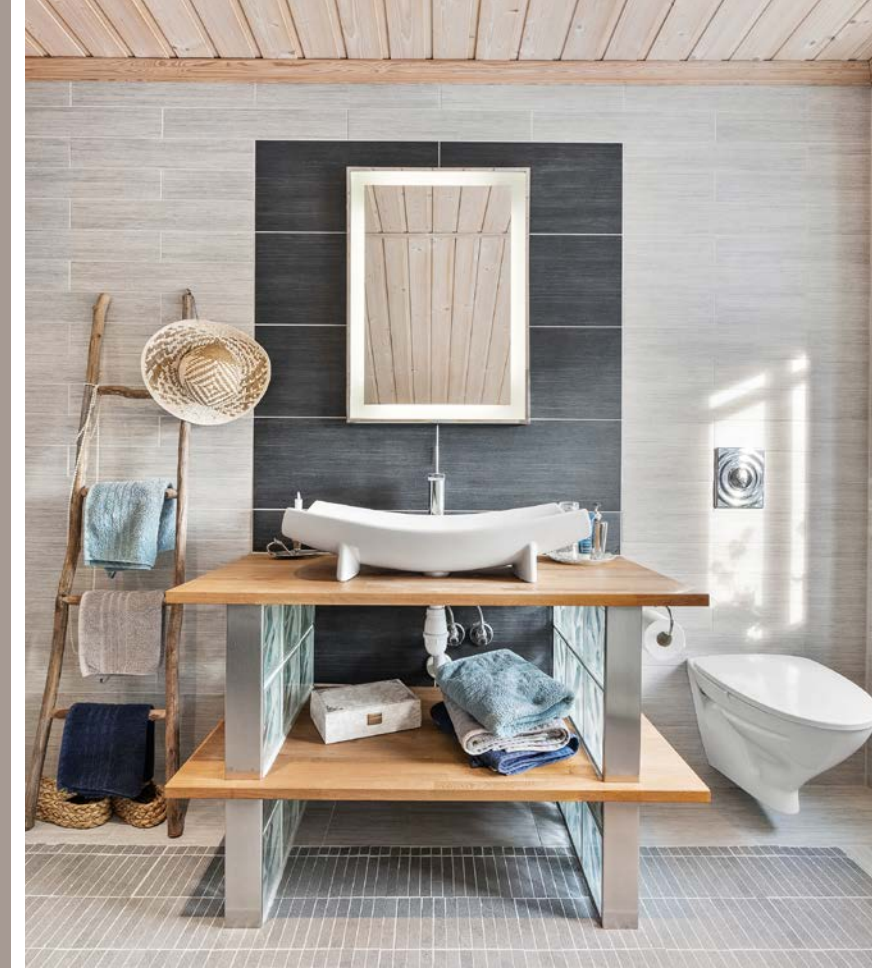




Badet i loftetasjen har et moderne uttrykk og er holdt i behagelige grånyanser.

Innredningen har toppmontert servantskål over hylleløsning i glassbyggerstein - og tilhørende speil over.

Her finnes både dusjhjørne med glassbyggerstein og boblebadekar med dusjløsning. Toalettet er veggmontert og det er lun gulvvarme.





Boligen har to gode soverom - ett i hver etasje. Hovedsoverommet er svært romslig og har et stort, hvitt garderobeskap med hvite fronter.

Soverommet oppe har en plassbygd sengeløsning - til stor glede for de minste. Rommet har også god plass til ytterligere møblement.





Tomten er på litt over 2 mål og byr på rikelig med boltreplass. Boligen har to fine uteplasser med et samlet areal på ca. 47 kvm og med god plass til flere utegrupper og grill.

På tomten ligger også et nyere drivhus.





Parkering kan gjøres i den frittstående garasjen som er på ca. 93 kvm. I bakkant av garasjen er det etablert en hundegård.

Garasjen har loft med adkomst via utvendig trapp, elektriske portåpnere og gode lagringsmuligheter.



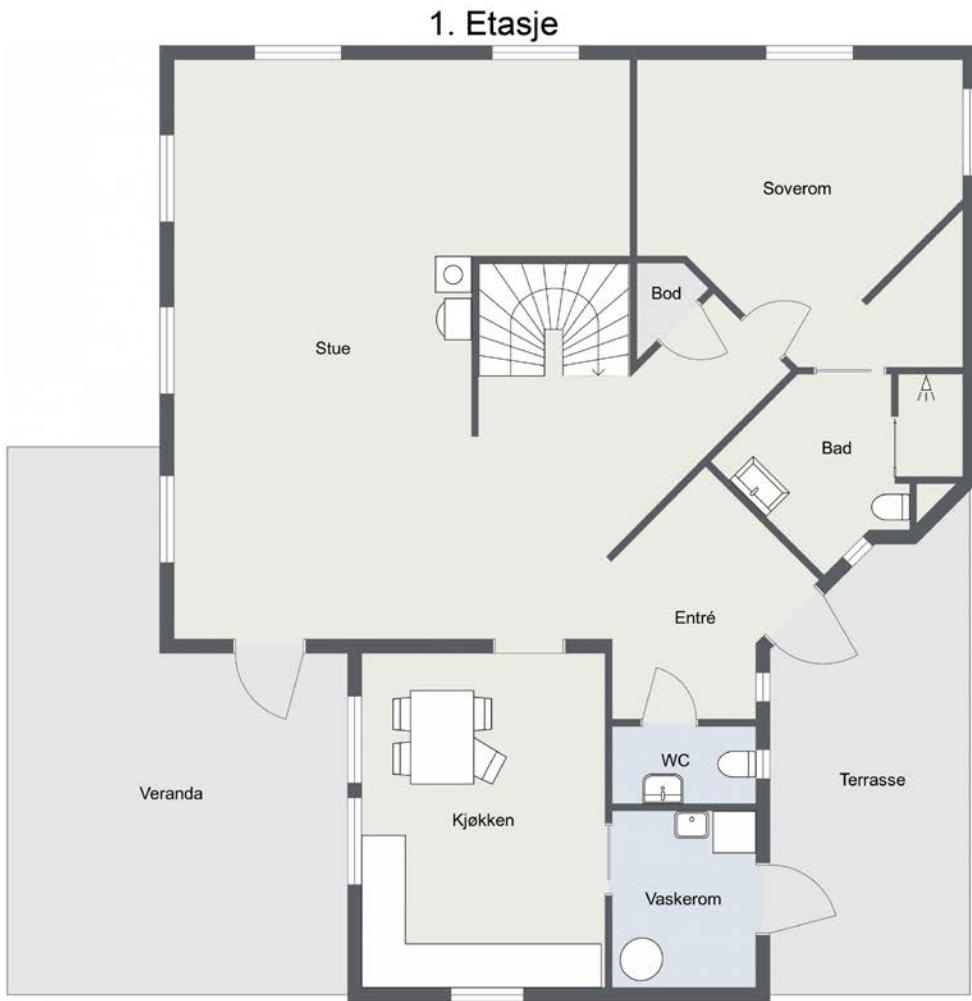


Plantegning

1. etasje



Butjernåsen 55

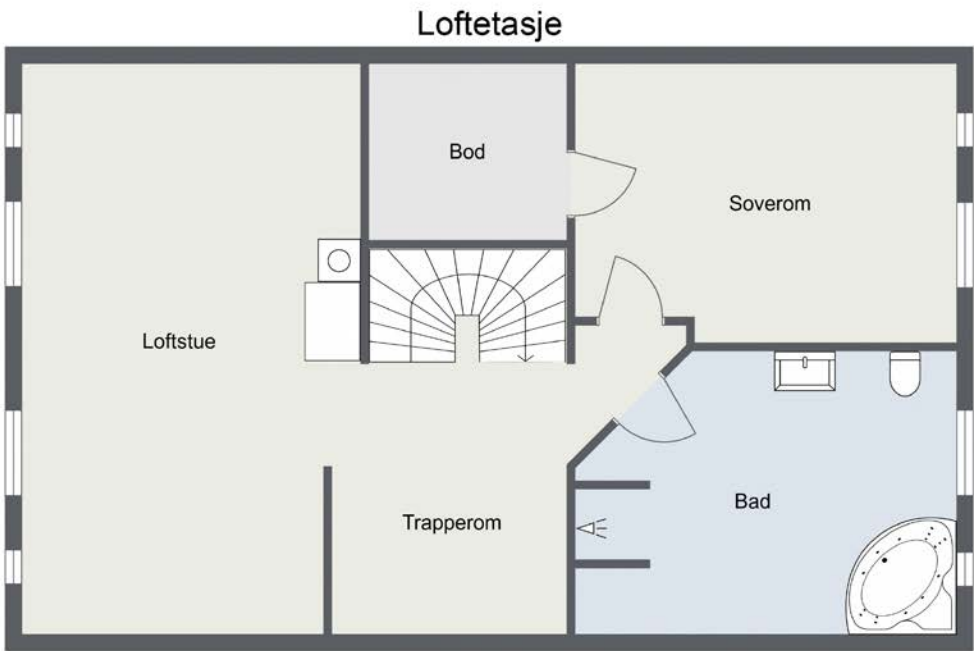


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Loftetasje



Butjernåsen 55



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 172 m²
BRA - e: 115 m²
BRA totalt: 287 m²
TBA: 47 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 172 m² Entré, kjøkken, stue, bad, toalettrom, vaskerom, soverom, bod.
2. etasje
BRA-i: 65 m² Trapperom, loftstue, bad, soverom.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
47 m² Terrasse/balkongareal.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 93 m² Garasje, bod.
2. etasje
BRA-e: 0 m² Bod.

Drivhus

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 22 m² Annet.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bolig: Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. NS3940:2023. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.
Takhøyder: 1.etg: 2,38m. Loftetg: 2,39m med skråtak.

Om areal er av stor betydning for kjøper, anbefales det å utføre en 3D-skanning av boligen for å oppnå størst nøyaktighet av arealet. Arealet av boliger er beregnet etter mål utført med laser. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Boligen har vinkler på inngangspartiet som er vanskelig å måle nøyaktig med laser. Det kan derfor være mindre avvik på areal i 1. etg.

Garasje: Arealer er beregnet ut fr utvendig oppmåling med båndmål på stedet og iht. NS3940:2023. BRA er skjønnsmessig beregnet oga. manglende tilgang på enkelte rom pga. betydelig snødekte dører.
Loft er ikke ansett som målverdig areal pga. delvis manglede gulv/ikke ferdigstilt), samt at ene gavlen ikke er bygget igjen. (Delvis åpent rom).

Drivhus: Areal er beregnet ut fra utvendig oppmåling med båndmål på stedet og iht. NS3940:2023. BRA er skjønnsmessig beregnet pga. manglende tilgang da inngang var betydelig dekt av snø.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2099.2 m²

Tomtebeskrivelse

Området er rolig og naturskjønt, med flotte turmuligheter i skog og mark. Eneboligen ligger i et usjenert og hyggelig boligfelt, ca. 2 km fra Setskog sentrum med dagligvare og oppvekstsenter. Tomten er på over to mål, opparbeidet med gressplen,

støttemurer av naturstein og diverse beplantning rundt huset.

I hagen er det satt opp et nyere drivhus, og det flotte utearealet byr på mye boltreplass for både store og små. Her kan man enkelt sette opp en trampoline eller etablere en kjøkkenhage. Store deler av eiendommen består av naturtomt med trær, lyng og annen stedlig vegetasjon, der de minste kan gå på oppdagelsesferd på egen tomt.

Mellom huset og garasjen finner man en gruslagt gårds plass med gode muligheter for parkering. Garasjen har flere sidedører, og på baksiden er en hundegård etablert.

Boligen har to delvis overbygde uteplasser på hver sin side; en veranda utenfor stuen og en terrasse ved inngangen.

Uteplassene har et samlet areal på ca. 47 kvm, og siden de er plassert på ulike sider kan man enkelt flytte seg etter solen gjennom dagen. Ved stuen får man fin utsikt over alt det grønne, og verandaen er et usjenert uterom med markise, utestikk og downlights. Uteplassen innredes enkelt i ulike soner, og innbyr til både stille stunder og lange, sosiale kvelder.

Beliggenhet

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

Fra boligen er det kort vei til Setskog IF's

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

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

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

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

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

godt innen rekkevidde.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

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

Offentlig kommunikasjon

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

Bygningssakkyndig

Mathias Ottosson

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter: Det er ukjent byggegrunn. Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Takkonstruksjon/taktekking: Takkonstruksjonen har A-takstoler og W-takstoler i tre. Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikttet fra bakkenivå. Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/

kledning har stående bordkledning. Etasjeskiller: Boligen ha støpt plate på mark og etasjeskiller er av trebjelkelag.

Sammendrag selgers egenerklæring

- 4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Montert vannmåler. Arbeid utført av Årstad og sønner.
- 7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja. Beskrivelse: Sprekk i pipe, ikke fyringsforbud.
- 8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Beskrivelse: Skjevt gulv i garasje.
- 9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse: Mus på kaldtloft.
- 11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Utbedringer, korreksjoner etter overtagelse. Arbeid i forbindelse med spotter, nytt opplegg på kjøkken pga av flere hvitevarer. Arbeid utført av Aurskog elektriske.
- 11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja.
- 12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: Ønsket sjekk, feil utbedret.
- 13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Beskrivelse: Ladeboks i garasje. 400V.
- 18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja. Beskrivelse: Delevegg fjernet mellom 2

soverom i 2.etg.

Innhold

- Kort fortalt
- Attraktiv enebolig over to plan.
 - Stor dobbelgarasje med loft.
 - Mye lagringsplass i garasjen.
 - En hundegård på baksiden.
 - 2-måls tomt med mye natur.
 - Drivhus og stor plen i hagen.
 - Herlig veranda utenfor stuen.
 - Fin terrasse ved inngangen.
 - Vannbåren varme i 1. etasje.
 - Stor entré med gjestetoalett.
 - Flott kjøkken med spiseplass.
 - Ny innredning montert i 2013.
 - Godt med oppbevaringsplass.
 - Alle hvitevarene er integrert.
 - Kjøleskuffer og to ovner.
 - Stor og innbydende stue.
 - Vedovn for ekstra varme.
 - Loftstue med peisinnsats.
 - To bad/wc, ett i hver sin etasje.
 - Boblebadekar i loftsetasjen.
 - Vaskerom med egen utgang.
 - To soverom, ett med eget bad.
 - Mulighet for ekstra soverom.
 - Lagring på loft og i bod inne.
 - Balansert ventilasjon i huset.

Planløsning

1. etasje: Entré, wc, vaskerom, kjøkken, stue, bad, soverom og bod.
Loftsetasje: Trapperom, bad, stue og soverom.
Annet: Kaldloft og drivhus på ca. 22 kvm.

Entré

Velkommen inn i en velholdt enebolig med store

rom og god fleksibilitet. Ytterdøren er overbygd på adkomstterrassen, og vel inne har boligen en stor entré med downlights, gråmalte vegger og varme under mørke gulvfliser. Entreen har et praktisk gjestetoalett, og om ønskelig er det god plass til skap eller andre garderobeløsninger. Tilliggende entreen finner man en hendig bod, perfekt for oppbevaring av yttertøy og diverse utstyr. Boligen har bi-inngang til et vaskerom.

Kjøkken

Kjøkkenet er hjertet i huset, med gulvvarme, store vinduer og de samme type flisene som entreen. Under vinduene er en sittebenk med skuffer etablert, og rommet innredes enkelt med et stort spisebord for hyggelige frokoster og rolige morgenstunder. Selve kjøkkenet er oppført i en funksjonell L-form med god arbeidsflyt, og innredningen fra 2013 har sorte, glatte fronter og lys benkeplate av laminat med stor oppvaskkum.

For et luftigere uttrykk er overskap droppet til fordel for åpne hyller, men det er likevel godt med oppbevaringsplass på kjøkkenet. Over benken har kjøkkenet hvite metrofliser, og over kokesonen er en ventilator installert. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av platetopp, stekeovn, kjøleskuffer, oppvaskmaskin og en kombinert steke-/mikrobølgeovn. Ovnene er praktisk plassert i et høyskap.

Stue

Stuen er et innbydende og meget romslig oppholdsrom, med god møbleringsfrihet i vinkelløsning og fine lysforhold via vinduer i tre himmelretninger. Vinduene inkluderer en glassdør til verandaen, og om sommeren er det deilig å trekke ut for både avslapning og middager i varmen.

Dagslyset i stuen suppleres ypperlig av downlights i taket, og både veggene og et 1-stavs gulv er malt i en dus og delikat gråtone. Atmosfæren er lun og god med både vedovn og gulvvarme, og stuen innredes enkelt med flere sittegrupper – uten at det oppleves rotete. Her kan venner og familie samles for hyggelige måltider rundt et langbord.

Loftstue

I loftsetasjen finner man en kjærkommen stue for familien, et romslig oppholdsrom for lek, vennebesøk og avslapning. Rommet har downlights, malte gulvbord og en peis for ekstra hygge. Det er god plass til kontorkrok og sofagruppe, og rommet er perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid med en god bok eller film. Dagens eier har tatt ned en vegg for å lage større stue, men denne kan enkelt settes opp igjen for å få et ekstra soverom i etasjen.

Bad/wc/vaskerom

Planløsningen er praktisk, med bad i hver etasje, i tillegg til et ekstra wc-rom og et eget vaskerom på hovedplanet. Badet nede ligger i tilknytning til hovedsoverommet, innredet med hvite veggfliser og mørke gulvfliser for en fin kontrast.

Downlights og gulvvarme er montert, og badet har vegghengt toalett og et dusjhjørne med vegg av glassbyggerstein. Den øvrige innredningen består av servant med lyse underskap, et matchende høyskap, to veggskap i samme stil og et speil med belysning. Skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler.

Bad 2

Badet oppe har god størrelse, med grå vegg- og gulvfliser i ulike størrelser og nyanser. På badet er

det både et dusjhjørne med vegger av glassbyggerstein og et deilig boblebadekar med dusjløsning. Det er downlights, gulvvarme og vegghengt toalett, og badet har en hylleløsning i glassbyggerstein med tilhørende speil og toppmontert servantskål.

Wc og vaskerom

Wc-rommet er helfliset, og har gulvvarme, vegghengt toalett og et hvitt servantskap med tilhørende speilskap. Vaskerommet har egen praktisk utgang til inngangssiden. I rommet er det utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og flislagt gulv med varme.

Soverom og garderobe

Boligen har i dag to pene soverom i hver sin etasje, men ved behov kan deler av loftstuen gjøres om til et ekstra soverom. Hovedsoverommet nede ligger i en privat fløy med eget bad – en behagelig hverdagsluksus.

Downlights er montert i taket, og rommet har god plass til både dobbeltseng og annet møblement. Klærne ryddes enkelt bort i et stort garderobeskap med hvite fronter i profilert utførelse. Soverommet oppe har egen bod, og de minste får en koselig, liten hule i en plassbygd sengeløsning med hjerte-åpning. Rikelig med ekstra lagringsplass finnes på loftet, i garasjen og i en bod ved entreen.

Standard

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

Punkter i tilstandsrapporten merket med

tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige tiltak: Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det kan se ut som det er brukt en smøremembran ved inspeksjon i sluk. Det er også en påstøp over membran. Ved smøremembran skal denne legges rett under fliser. Dokumentasjon på utførelse er dog ikke fremvist. Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av feil utførelse og iht. NS3600.

Våtrom > Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse Vurdering av avvik: Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er påvist at slukrist i plast ikke er fjernet før ny slukrist er montert i forbindelse med flislegging. Denne slukristen i plast er ille mulig å fjerne på befaringstidspunktet, da denne er sperret av flislim og fugemasse. Dette betyr at sluk ikke kan rengjøres og at memran under klemring ikke kan inspiseres.

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner: Sentralstøvsuger plassert i bod i loftetasje. Vurdering av avvik: Det er avvik: Sentralstøvsuger er defekt.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak: Utvendig > Takteking: Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Vurdering av avvik: Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Utvendig > Nedløp og beslag: Nedløp og beslag i lakkert metall. Pipe med helbeslag. Vurdering av avvik: Takrenner har punktvis lekkasjer. Observert på skjøter.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Vurdering av avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Eier opplyser at sørveggen ikke ble behandlet forrige gang huset ble beiset/malt.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Punktet må sees i sammenheng med Takteking. Takkonstruksjonen har A-takstoler og W-takstoler i tre. Loft har begrenset mulighet til inspeksjon. Det er kun tilgang til loft over del av huset som har en etasje. Det kan derfor være skader på takkonstruksjon som ikke er mulig å avdekke på befaringsdagen. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det er observert noe fuktskjolder/svertesopp på undertak mot gradrenne.

Utvendig > Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Manglende beslag under hovedytterdør.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Veranda i trekonstruksjon med punktfundament. Spaltegulv og rekkverk i tre.

Terrasse/inngangsparti med støpt plate og rekkverk i tre.
Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er påvist mindre råteskader i rekkverk på inngangsparti. Rekkverk har en uheldig innfesting mot støpt plate, hvor rekkverk er utsatt for å bli liggende i vann. Rekkverket er plassert direkte ned på støpt plate.

Innvendig > Overflater: Gulv består i hovedsak av laminat og fliser. Vegger består i hovedsak av malte plater. Himling består i hovedsak av trepanel og mdf panel.
Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er observert en del sprekker i skjøter på malte plater. Bom under enkelte fliser i gang.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Boligen ha støpt plate på mark og etasjeskiller er av trebjelkelag.
Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avvik målt i loftetasje.

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

Innvendig > Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe, vedovn og peis med innsats. Eier opplyser om sprekk innvendig i pipeløp, men at feietilsyn ikke har gikk fyringsforbud på pipe.
Vurdering av avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Innvendig > Innvendige dører: Innvendig har boligen malte fyllingsdører fra byggeår. Skyvedør til bad henger ikke på fester.
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm og skyvedør til bad har falt av skinne.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Baderom har fliser på vegger og panel i himling.
Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er løse silikonfuger i overgang vegg/gulv. Disse har også svertesopp.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv: Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 20mm fra topp flis ved dør til topp slukrist. Hovedgulv er hovedsaklig flatt, mens det inni dusjsone er betydelig fall, opp mot 3cm på 1m.
Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Eier opplyser at vann kan renne ut fra dusjsone og litt ut på hovedgulv når vann renner av dusjdør.
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. På befaring ble det observert drypplekkasje fra vannlås til servant. Eier opplyser i etterkant av befaring at forholdet er utbedret.
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon: Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft med spalte i dør.
Vurdering av avvik: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Noe begrenset avtrekk.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling: Vaskerom har fliser på vegger og panel i himling.
Vurdering av avvik: Det er påvist sprekker i fliser.
Løse lister rundt dørkarm.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 15mm fra topp flis ved skyvedør til topp sluk. Det er ingen fall fra verandadør til sluk. Gulvet fremstår som hovedsaklig flatt på de områdene som er mulig å måle.
Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Fuktsøk rundt sluk gir indikasjoner på unormale forhold, men årsak er ikke kjent.

Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater vegger og himling: Baderom har fliser på vegger og panel i himling.
Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke

fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Manglende membran i himling over dusj.

Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater Gulv: Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 35mm fra topp flis ved dør til topp slukrist i dusjnisje. Rommet fremstår med tilnærmet flatt gulv, men med betydelig lokalt fall rundt sluk. Det er målt ca. 3 cm fall på 25cm i dusjsone.
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Manglende fall på hovedgulv. I dusjsone er det betydelig fall mot sluk, over hva som er anbefalt. Det er ikke anbefalt med fall over 1:25 pga. sklisisikkerhet.

Våtrom > Loftetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Rommet har servant, veggmontert toalett, boblebadekar og dusjvegger/hjørne. Dårlig avrenning fra servant. Årsak ser ut til å være proppen og ikke tette avløp, vurdert som mindre avvik. Drypplekkasje fra badekarbatteri observert på befaring. Eier opplyser at forholdet skal utbedres før salg. Boblebadekar er ikke funksjonstestet, men det er ikke opplyst om feil på badekar.
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har fliser på gulv og vegger, og trepanel i himling. Rommet er innredet med vegghengt toalett, lite servantskap og speilskap. Det er balansert ventilasjon med tilluft ved spalte i dør. Rommet vannbåren gulvvarme.
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra

innebygget sisterne.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon. Eier opplyser at filter er byttet i oktober 2024.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Lyser rødt på ventilasjonsaggregat. Mulig feilmelding.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme: Vannbåren varme med elektrisk oppvarming. Gulvvarme i hele første etasje, samt bad i loftetasje iht. eier. Eier opplyser at enkelte komponenter til anlegget er byttet i forbindelse med en service utført i 2024. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en

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

Sikringskap med automatsikringer plassert i entre. Boligen består i hovedsak av skjult elektrisk anlegg. Spørsmål til eier:

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

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja. I eiers eie.

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Ja. Samsvarserklæring fra byggeår fremvist. Eier opplyser at hun ikke kjenner til andre arbeider som er utført i boligen utover reklamasjonsarbeid. Samsvarserklæring er utsendt først etter at disse arbeidene er gjort i 2014, og det er forutsatt at utbedringer omfattes av denne samsvarserklæringen.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Ja. Sikring til kombinert micro og stekeovn går ved bruk at stekeovn fuksjon.

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

Generelt om anlegget: 7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Nei.

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

Inntak og sikringsskap: 9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei.

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja. På bakgrunn av sikring som går ved bruk av stekeovn/micro, samt observert blinkende spotter på bad i loftetasje, anbefales det en utvidet el-kontroll av anlegget.

Generell kommentar: På befaring ble det observert at spotter på bad i loftetasje skrudde seg av etter en stund, for så å komme på igjen. Ukjent årsak.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak: Ingen anmerkninger.

Punkter i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad IU – ikke undersøkt: Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Forstøtningsmurer er av naturstein. Vurdering av avvik: Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomteforhold > Terrengforhold: Terreng rundt boligen er opparbeidet med gruset gårdsplass, plenarealer og naturtomt. Vurdering av avvik: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Lovlighet - bolig: Iht. tilstandsrapporten foreligger det ikke tegninger. Kommentar: Iht. kommunen foreligger det ikke byggetegninger. Det er derfor ikke mulig å kontrollere faktiske forhold opp mot opprinnelig tillatelse.

Krav for rom til varig opphold: Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja. Kommentar: Manglende dagslysflate på soverom i loftetasje. Samlet glassareal på vindu skal utgjøre 10% av gulvarealet for å tilfredsstille kravet til dagslysflate.

Lovlighet - garasje: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: Fasade på garasje er

ikke i samsvar med byggemeldte tegninger.

Lovlighet - drivhus: lht. tilstandsrapporten foreligger det ikke tegninger.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befaringsdato 13.01.25 av Mathias Ottoson. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Diverse:
Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2025, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

Innbo og løsøre
Huset har et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, og siste filterskifte ble gjennomført i oktober 2024. I loftsetasjen er en sentralstøvsuger etablert, og en ca. 300 liters varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet. Sikringsskapet har automatsikringer og er montert i entreen. Boligen har brannslukningsapparat fra 2025.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som

skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

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

Parkering
Det er parkering i en frittstående dobbelgarasje på ca. 93 kvm, med loft, elektriske portåpnere og gode lagringsmuligheter. Loftet har adkomst fra en utvendig trapp, og i tilknytning til garasjen er det etablert en hundegård. Mellom huset og garasjen har tomten en gruslagt gårdsplass for ytterligere parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

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

Diverse
Areal i salgsoppgaven er hentet fra

tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi
Oppvarming
Eneboligen har vannbåren varme via elektrisk oppvarming, med vannbåren gulvvarme installert på badene og i hele første etasje. Enkelte komponenter til anlegget ble byttet i forbindelse med service i 2024. For vedfyring er det en vedovn i stuen og en peis med innsats i loftstuen.

Energikarakter og farge
Rød D

Økonomi
Kommunale avgifter for 2024
Kr 20 065, av dette utgjorde kr 4 438 eiendomsskatten i 2024.
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

Info formuesverdi
Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:

Formuesverdi primærbolig 2023: kr. 1 114 370.
Formuesverdi sekundærbolig 2023: kr. 4 457 478.

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.

Info vannavgift
Eiendommen har vannmåler. Når kommunene beregner grunnlag for vann- og avløpsgebyr er det antall kubikkmeter vannforbruk det regnes gebyr for. Det er vanligste å beregne forbruket ut fra boligens areal multiplisert med et anslått forbruk per kvadratmeter og legge til et abonnementsgebyr.

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

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 153, bruksnummer 104 i Aurskog-Høland kommune.
Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3226/153/104:
05.06.2003 - Dokumentnr: 4802 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3226 Gnr:153 Bnr:89

01.01.2020 - Dokumentnr: 633851 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0221 Gnr:153 Bnr:104

01.01.2024 - Dokumentnr: 145855 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3026 Gnr:153 Bnr:104

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for nybygg bolig, datert
18.02.2005.

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.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til
boligformål.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige
regler som er til hinder for at hele eiendommen leies
ut.
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å
radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal
være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter)
i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere
radonnivået alltid gjennomføres dersom det
overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt
radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på

at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne
bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike
eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av
kjøper.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med
det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg
grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder
salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers
egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som
er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold
som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke
påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av
om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter
oppfordres til å undersøke eiendommen nøye,
gjørne 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. For øvrig henvises til
forbrukerinformasjon om budgivning i
salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å
ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise
budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få
forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent
for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan
be om å få en kopi av budjournal i anonymisert
form.

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

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

Prisantydning og omkostninger
4 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger
124 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

126 100 (Omkostninger totalt)
142 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
144 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 116 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 132 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 134 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av 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. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger

utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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

Meglere vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 23 500,- samt visninger/ overtakelse pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 40 000,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp

er inkl. mva.

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

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

Salgsoppgavedato
21.02.2025 / 05.05.2025



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Butjernåsen 55, 1954 SETSKOG
AURSKOG-HØLAND kommune
gnr. 153, bnr. 104

Markedsverdi

4 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 287 m² BRA-i: 172 m²



Befaringsdato: 13.01.2025

Rapportdato: 09.02.2025

Oppdragsnr.: 21555-1064

Referansenummer: TE1169

Autorisert foretak: Mathias Ottosson

Sertifisert Takstingeniør: Mathias Ottosson

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstingeniør Mathias Ottosson har ca. 12 års erfaring fra byggebransjen som tømrersvenn og mester, samt utdanning fra teknisk fagskole innen bygg. Ottosson er utdannet gjennom Norsk Takst og er sertifisert for tilstandsrapport for bolig og verditaksering av bolig.

Rapportansvarlig

Mathias Ottosson

Mathias Ottosson

Uavhengig Takstingeniør

ottosson-snekkerservice@hotmail.com
472 31 036



Sertifiserer:
• Tilstandsrapport av bolig



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig og garasje fra 2005, samt et nyere drivhus.

Viser til rapporten for nærmere beskrivelser og vurdering av tilstand til enebolig.

Garasje og drivhus er kun enkelt beskrevet i denne rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG [Gå til side](#)
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Nedløp og beslag i lakkert metall. Pipe med helbeslag. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler og W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Veranda i trekonstruksjon med punktfundament. Spaltegulv og rekkverk i tre. Terrasse/inngangsparti med støpt plate og rekkverk i tre.

INNVENDIG [Gå til side](#)
Gulv består i hovedsak av laminat og fliser. Vegger består i hovedsak av malte plater. Himling består i hovedsak av trepanel og mdf panel. Boligen ha støpt plate på mark og etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe, vedovn og peis med innsats. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad (1.etg)
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Baderom har fliser på vegger og panel i himling. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 20mm fra topp flis ved dør til topp slukrist. Hovedgulv er hovedsaklig flatt, mens det inni dusjsone er betydelig fall, opp mot 3cm på 1m. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft med spalte i dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i garderobesrom.

Vaskerom (1.etg)
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerom har fliser på vegger og panel i himling. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 15mm fra topp flis ved skyvedør til topp sluk. Det er ingen

fall fra verandadør til sluk. Gulvet fremstår som hovedsaklig flatt på de områdene som er mulig å måle. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Vaskerom er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. I rommet er også husets varmtvannsbereider og ventilasjonsaggregat plassert. Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft med spalte under dør. Fuktmåling i tilliggende konstruksjon er foretatt uten å påvise unormale forhold. Tilstøtende vegger er yttervegger og innervegger er dekket av fliser eller kjøkkeninnredning. Fuktmåling ble derfor utført i tilgjengelig treverk inne i skyvedør.

Bad (loftetg)
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Baderom har fliser på vegger og panel i himling. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 35mm fra topp flis ved dør til topp slukrist i dusjnisje. Rommet fremstår med tilnærmet flatt gulv, men med betydelig lokalt fall rundt sluk. Det er målt ca. 3 cm fall på 25cm i dusjsone. Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Rommet har servant, veggmontert toalett, boblebadekar og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon med avtrekk i knevegg og tilluft med spalte i dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i trapperom.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kjøkkenkum. Det er integret kjøleskuffer, oppvaskmaskin, platetopp, micro/stekeovn og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM [Gå til side](#)
Toalettrom har fliser på gulv og vegger, og trepanel i himling. Rommet er innredet med vegghengt toalett, lite servantskap og speilskap. Det er balansert ventilasjon med tilluft ved spalte i dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Det anbefales at avløp settes tilbake til opprinnelig posisjon. Boligen har balansert ventilasjon. Eier opplyser at filter er byttet i oktober 2024. Varmt vannstanken er på ca. 300 liter. Sentral støvsuger plassert i bod i loftetasje. Vannbåren varme med elektrisk oppvarming. Gulvvarme i hele første etasje, samt bad i loftetasje iht. eier. Sikringskap med automatsikringer plassert i entre. Boligen består i hovedsak av skjult elektrisk anlegg. Boligen har røykvarsler i hver etasje og brannslukningsapparat fra 2025.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Det er ukjent byggegrunn.

Beskrivelse av eiendommen

Ukjent drenering, men det er ikke påvist symptomer på skader. Bolig uten kjeller.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Terreng rundt boligen er opparbeidet med gruset gårdsplass, plenarealer og naturtomt.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2005. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast og er fra 2005. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	287 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	172 m²
Totalpris	4 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 500 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Iht. kommunen foreligger det ikke byggetegninger. Det er derfor ikke mulig å kontrollere faktiske forhold opp mot opprinnelig tillatelse.

Garasje

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

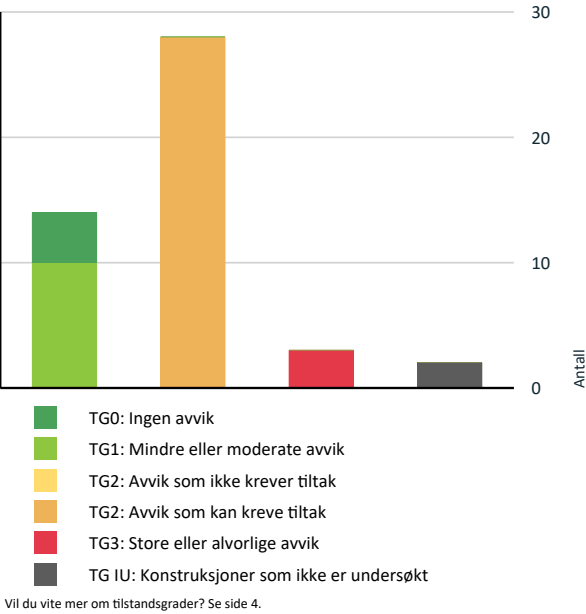
Fasade på garasje er ikke i samsvar med byggemeldte tegninger.

Drivhus

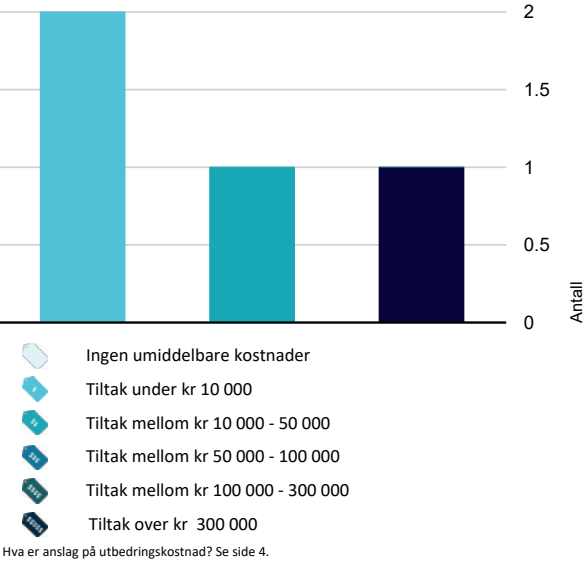
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport med teknisk verdi og markedsverdi.

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

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

Bod i loftetasje var overfylt av gjenstander på befaringsdagen , dette rommet var derfor ikke mulig å inspisere.

På befaring var enkelte konstruksjoner snødekt, noe som begrenser muligheten for inspeksjon. Gjelder blant annet takteking, verandaer/balkonger/terrasser og terrengforhold. Det kan også være andre forhold som ikke er avdekket, hvor snø naturlig vil ligge som en hindring.

Enkelte rom var delvis overfylt på befaring, det kan derfor være skader på overflater som ikke har vært synlig på befaring.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Takteking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer	Gå til side	! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side	! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side		
! Innvendig > Overflater	Gå til side		
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side		
! Innvendig > Radon	Gå til side		
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side		
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side		
! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side		
! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side		
! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side		
! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side		
! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side		
! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side		
! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side		
! Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side		
! Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side		
! Våtrom > Loftetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side		
! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side		
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side		
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side		
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side		

Tilstandsrapport

ENEBOLIG		
Byggeår 2005	Kommentar Kilde: Eiendomsverdi	
UTVENDIG		
! TG 2 Taktekking		
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft		
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.		
Vurdering av avvik: Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.		
Konsekvens/tiltak Andre tiltak:		
Taktekking bør vaskes med egnede rengjøringsmidler. Mose på taktekkingen kan redusere levetiden på taktekkingen.		
! TG 2 Nedløp og beslag		
Nedløp og beslag i lakkert metall. Pipe med helbeslag.		
Vurdering av avvik: Takrenner har punktwise lekkasjer.		
Observert på skjøter.		
Konsekvens/tiltak Lokal utbedring må utføres.		
! TG 2 Veggkonstruksjon		
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.		
Vurdering av avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.		
Eier opplyser at sørveggen ikke ble behandlet forrige gang huset ble beiset/malt.		
Konsekvens/tiltak Andre tiltak:		
Værslitt og oppsprukket trepanel bør overflatebehandles eller evt. byttes om dette er nødvendig.		
! TG 2 Takkonstruksjon/Loft		
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking		
Takkonstruksjonen har A-takstoler og W-takstoler i tre.		
Loft har begrenset mulighet til inspeksjon. Det er kun tilgang til loft over del av huset som har en etasje. Det kan derfor være skader på takkonstruksjon		

Tilstandsrapport

som ikke er mulig å avdekke på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er observert noe fuktskjolder/svertesopp på undertak mot gradrenne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet bør undersøkes ytterligere fra yttersiden rundt gradrenne når denne ikke er dekket av snø.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold på vinduer.



Værslitt treverk på vinduer.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Manglende beslag under hovedytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Manglende beslag under dør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i trekonstruksjon med punktfundament. Spaltegulv og rekkverk i tre.

Terrasse/inngangsparti med støpt plate og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist mindre råteskader i rekkverk på inngangsparti. Rekkverk har en uheldig innfesting mot støpt plate, hvor rekkverk er utsatt for å bli liggende i vann. Rekkverket er plassert direkte ned på støpt plate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadet rekkverk må byttes.

Ved etablering av nytt rekkverk, bør innfesting av rekkverk endres for å forlenge levetiden til treverket.



Mindre råteskader. Rekkverk plassert dirkete ned på støpt plate.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv består i hovedsak av laminat og fliser.

Vegger består i hovedsak av malte plater.

Himling består i hovedsak av trepanel og mdf panel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Det er observert en del sprekker i skjøter på malte plater.

- Bom under enkelte fliser i gang.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport



Eksempel på skader. Betydelig sprekker i plateskjøter.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen ha støpt plate på mark og etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Avvik målt i loftetasje.

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.



Størst avvik målt her.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og peis med innsats.

Eier opplyser om sprekk innvendig i pipeløp, men at feietilsyn ikke har gikk fyringsforbud på pipe.

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.

Tilstandsrapport



Ildfast plate under sotluke kreves der avstand er mindre enn 300m til brennbart materiale på gulv.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Nylig malt av eier.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører fra byggeår.

Skyvedør til bad henger ikke på fester.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm og skyvedør til bad har falt av skinne.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Enkelte dører må justeres.

Skyvedør må festes til skinne på nytt.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderom har fliser på vegger og panel i himling.

Vurdering av avvik:

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

Det er løse silikonfuger i overgang vegg/gulv. Disse har også svertesopp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved renovering av våtrom må dør i våtsone beskyttes iht. preaksepterte løsninger.

Løse fuger og fuger med svertesopp bør byttes.

Tilstandsrapport



Fug med svertesopp.



Dør i våtsone.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 20mm fra topp flis ved dør til topp slukrist. Hovedgulv er hovedsaklig flatt, mens det inni dusjsone er betydelig fall, opp mot 3cm på 1m.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Eier opplyser at vann kan renne ut fra dusjsone og litt ut på hovedgulv når vann renner av dusjdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved renovering av våtrom, må fallforhold utbedres iht. gjeldene forskrift.

1.ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det kan se ut som det er brukt en smøremembran ved inspeksjon i sluk. Det er også en påstøp over membran. Ved smøremembran skal denne legges rett under fliser. Dokumentasjon på utførelse er dog ikke fremvist.

Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av feil utførelse og iht. NS3600.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ved feil utførelse av membran kan dette påvirke membranens levetid.

Membran er ikke mulig å bytte som en enkeltstående utbedring, kostnadsestimat for renovering av våtrom.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

På befaring ble det observert drypplekkasje fra vannlås til servant. Eier opplyser i etterkant av befaring at forholdet er utbedret.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft med spalte i dør.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Noe begrenset avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i garderoberom.



Ved vektprosent under 7,8 vises ikke verdi i displayet.

1.ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vaskerom har fliser på vegger og panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

- Løse lister rundt dørkarm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprukket flis over dør bør byttes og løse lister bør festes.



Sprukket flis.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 15mm fra topp flis ved skyvedør til topp sluk. Det er ingen fall fra verandadør til sluk. Gulvet fremstår som hovedsaklig flatt på de områdene som er mulig å måle.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved renovering av våtrom, må fallforhold utbedres iht. gjeldene forskrift.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Fuktsøk rundt sluk gir indikasjoner på unormale forhold, men årsak er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Alternativ til kontroll vil være å sørge for at området er tørt over tid og sette opp varmen i gulvet, for så å utføre ny måling. Det påpekes at det ved fuktmåling i tilliggende konstruksjon ikke ble påvist fukt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Fuktsøk rundt sluk gir utslag, men årsak er ukjent. Fuktsøk gir kun en indikasjon og kan skade kan ikke konstateres.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. I rommet er også husets varmtvannsbereder og ventilasjonsaggregat plassert.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft med spalte under dør.

Spalte kunne med fordel vært noe større. Vurdert som mindre avvik.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling i tilliggende konstruksjon er foretatt uten å påvise unormale forhold. Tilstøtende vegger er yttervegger og innervegger er dekket av fliser eller kjøkkeninnredning. Fuktmåling ble derfor utført i tilgjengelig treverk inne i skyvedør.



Ved vektprosent under 7,8 vises ikke verdi i displayet.

LOFTETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er usikkerhet når badet er ferdigstilt, men det er forutsatt at membran ble utført ved byggeår.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Baderom har fliser på vegger og panel i himling.

Vurdering av avvik:

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

Manglende membran i himling over dusj.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved renovering av våtrom må vindu og himling i våtsone beskyttes iht. preaksepterte løsninger.



Vinduer i våtsone.



Dusj med skråtak uten membran på skråtak.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 35mm fra topp flis ved dør til topp slukrist i dusjnisje. Rommet fremstår med tilnærmet flatt gulv, men med betydelig lokalt fall rundt sluk. Det er målt ca. 3 cm fall på 25cm i dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Manglende fall på hovedgulv. I dusjsone er det betydelig fall mot sluk, over hva som er anbefalt. Det er ikke anbefalt med fall over 1:25 pga. sklisikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved renovering av våtrom, må fallforhold utbedres iht. gjeldene forskrift.



Betydelig fall i sluk.

LOFTETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er påvist at slukrist i plast ikke er fjernet før ny slukrist er montert i forbindelse med flislegging. Denne slukristen i plast er ille mulig å fjerne på befaringstidspunktet, da denne er sperret av flislim og fugemasse. Dette betyr at sluk ikke kan rengjøres og at membran under klemring ikke kan inspiseres.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Om mulig bør flislim og fugemasse som sperrer slukrister fjernes for å gi tilgang. Det er viktig at membran ikke skades under denne prosessen. Kostnadsestimat for fjerning av lim og fug. Uforutsette hindringer kan føre til økt kostnad.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sluk uten tilgang for inspeksjon og rengjøring.



Sluk uten tilgang for inspeksjon og rengjøring.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett, boblebadekar og dusjvegger/hjørne.

Dårlig avrenning fra servant. Årsak ser ut til å være proppen og ikke tette avløp, vurdert som mindre avvik.

Drypplekkasje fra badekarbatteri observert på befaring. Eier opplyser at forholdet skal utbedres før salg.

Boblebadekar er ikke funksjonstestet, men det er ikke opplyst om feil på badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekk i knevegg og tilluft med spalte i dør.

LOFTETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Eier opplyser at filter er byttet i oktober 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lyser rødt på ventilasjonsaggregat. Mulig feilmelding.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget bør sjekkes av fagperson.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 3 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger plassert i bod i loftetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sentralstøvsuger er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ukjent feil. Kostnadsestimat for videre undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme med elektrisk oppvarming. Gulvvarme i hele første etasje, samt bad i loftetasje iht. eier.

Eier opplyser at enkelte komponenter til anlegget er byttet i forbindelse med en service utført i 2024.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre. Boligen består i hovedsak av skjult elektrisk anlegg.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2005 Byggeår.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja I eiers eie.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring fra byggeår fremvist. Eier opplyser at hun ikke kjenner til andre arbeider som er utført i boligen utover reklamasjonsarbeid. Samsvarserklæring er utsendt først etter at disse arbeidene er gjort i 2014, og det er forutsatt at utbedringer omfattes av denne samsvarserklæringen.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Sikring til kombinert micro og stekeovn går ved bruk at stekeovn fuksjon.
- 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 varmtvannsbereder, jamfør 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

Tilstandsrapport

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På bakgrunn av sikring som går ved bruk av stekeovn/micro, samt observert blinkende spotter på bad i loftetasje, anbefales det en utvidet el-kontroll av anlegget.

Generell kommentar

På befaring ble det observert at spotter på bad i loftetasje skrudde seg av etter en stund, for så å komme på igjen. Ukjent årsak.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarsler i hver etasje og brannslukningsapparat fra 2025.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Ukjent drenering, men det er ikke påvist symptomer på skader. Bolig uten kjeller.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Deler av grunnmur var dekket av større snømengder, men ved stikkprøver ble det ikke påvist sprekker i grunnmur. Det var heller ingen antydning til vesentlig skjevheter i boligens plate på mark.

TG IU Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.



TG IU Terrengforhold

Terreng rundt boligen er opparbeidet med gruset gårdsplass, plenarealer og naturtomt.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur).

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2005. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast og er fra 2005. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er ikke opplyst om problemer med vann og avløp i boligen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2007

Kommentar

Kilde: Eier.

Standard

Garasje i trekonstruksjoner med stående kledning, fundamentert på plate på mark. Takkonstruksjon har A-takstoler og er tekket med takstein. Garasje har leddporter med elektriske portåpnere. Loft har tilgang fra utvendig trapp.

Eier opplyser at smeltevann ikke ledes ut mot porter.

På befaringsdagen var det mye snø og enkelte dører var ikke tilgjengelig, alle innvendige rom i garasjen er derfor ikke befart. Det kan være forhold som ikke er avdekket i denne forbindelse.

Vedlikehold

Garasje har behov for noe vedlikehold. Det må blant annet etableres en fagmessig løsning i åpen gavl, hvor det kun er lagt ut en plast på gulv som tettesjikt. Det må påregnes kostnader for utbedring av dette forholdet.

Lekkasje fra skjøt på takrenne bør utbedres.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Drivhus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Fabrikkprodusert drivhus i stål/aluminium og glass konstruksjon. Det er ukjent fundamentering av drivhus.

Eier opplyser at takkonstruksjonen må understøttes om vinteren pga. snølast.

Drivhus er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

172 m²/172 m²

Enebolig: Entré, Toalettrom, Vaskerom, Kjøkken, Stue, 2 Soverom, Bod, 2 Bad, Trapperom, Loftstue

Andre bygg: Garasje, Drivhus

Bruksareal andre bygg: 115 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 900 000

Konklusjon markedsverdi

4 900 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene, samt vurderinger av avvik i forbindelse med tilstandsrapport.

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Butjernåsen 70 ,1954 SETSKOG 134 m² 2004 3 sov			07-12-2024	4 690 000	4 650 000		4 650 000	34 701
2	Butjernåsen 50 ,1954 SETSKOG 133 m² 2005 3 sov			04-02-2024	4 200 000	4 200 000		4 200 000	31 579
3	Butjernåsen 42 ,1954 SETSKOG 226 m² 2005 4 sov			25-02-2024	4 725 000	4 300 000		4 300 000	19 027

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter inkl. eiendomsskatt. (2024)	Kr.	20 000
I tillegg må det påregnes kostnader til egne forsikringer, strøm, vedlikehold m.m.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	20 000
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-1 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 900 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-260 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	490 000
Drivhus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Drivhus	Kr.	90 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 480 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtkostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtetekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 500 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

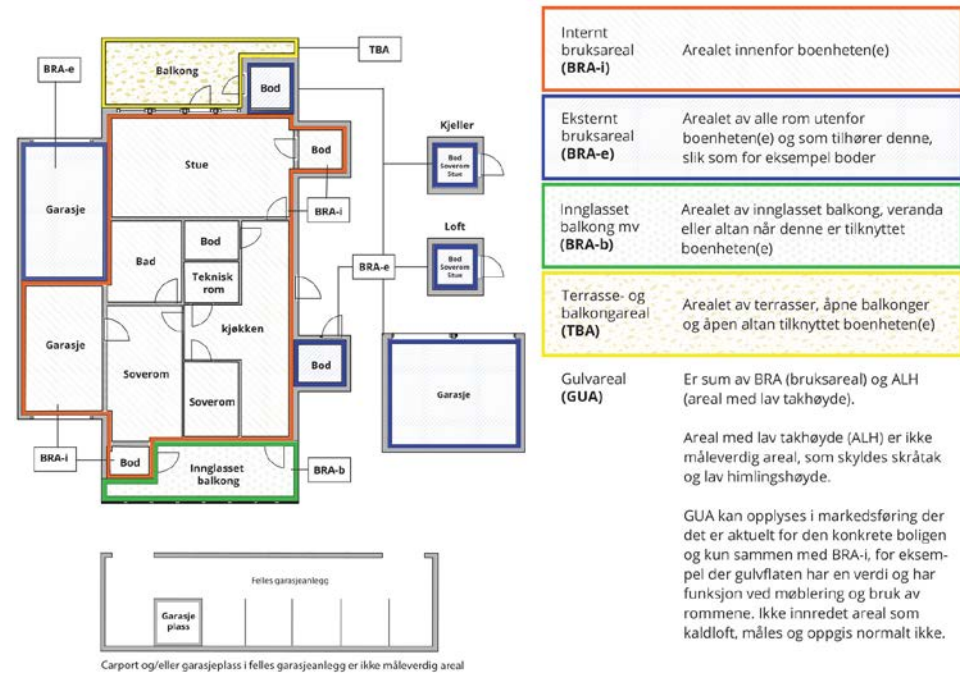
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
1.Etasje	107			107	47
Loftetasje	65			65	
SUM	172				47
SUM BRA	172				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, Toalettrom, Vaskerom, Kjøkken, Stue, Soverom, Bod, Bad		
Loftetasje	Soverom, Bad, Trapperom, Loftstue		

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. NS3940:2023. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Takhøyder
1.etg: 2,38m
Loftetg: 2,39m med skråtak.

Om areal er av stor betydning for kjøper, anbefales det å utføre en 3D-skanning av boligen for å oppnå størst nøyaktighet av arealet. Arealet av boligen er beregnet etter mål utført med laser.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Boligen har vinkler på inngangspartiet som er vanskelig å måle nøyaktig med laser. Det kan derfor være mindre avvik på areal i 1.etg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Iht. kommunen foreligger det ikke byggetegninger. Det er derfor ikke mulig å kontrollere faktiske forhold opp mot opprinnelig tillatelse.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Arbeid utført i forbindelse med service på vannbåren varme.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Manglende dagslysflate på soverom i loftetasje. Samlet glassareal på vindu skal utgjøre 10% av gulvarealet for å tilfredsstille kravet til dagslysflate.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
1.Etasje		93		93	
Loft					
SUM		93			
SUM BRA	93				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er beregnet ut fra utvendig oppmåling med båndmål på stedet og iht. NS3940:2023. BRA er skjønnsmessig beregnet pga. manglende tilgang på enkelte rom pga. betydelig snødekt dører.

Loft er ikke ansett som målverdig areal pga. delvis manglende gulv (ikke ferdigstilt), samt at ene gavlen ikke er bygget igjen. (Delvis åpent rom)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fasade på garasje er ikke i samsvar med byggemeldte tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Drivhus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er beregnet ut fra utvendig oppmåling med båndmål på stedet og iht. NS3940:2023. BRA er skjønnsmessig beregnet pga. manglende tilgang da inngang var betydelig dekt av snø.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	166	6
Garasje	0	93
Drivhus	0	22

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2025	Mathias Ottosson	Takstingeniør
	Kari Lajla Bergskaug Nymoen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	153	104		0	2099.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse	Butjernåsen 55						
Hjemmelshaver	Nymoen Kari Lajla Bergskaug						

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Butjernåsen 55 ligger i Setskog i Aurskog-Høland kommune.

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.

Regulering

3026 22120020008 - Butjernkollen
Regulert til boligformål.

Om tomten

Relativt flat tomt med mindre skrånet terreng på enkelte steder. Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass, plenarealer og naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren er ikke kjent om det foreligger tinglyste forhold på eiendommen.

Eier opplyser i egenerklæring om museaktivitet på kaldtloft.

Siste hjemmelsovergang

År

2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.01.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	23.12.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger garasje	08.11.2005		Innhentet		Nei
Tegninger bolig	31.01.2025	Foreligger ikke i kommunens arkiver.	Eksisterer Ikke		Nei
Eier	13.01.2025	Tilstede på befaring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.01.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	18.02.2005		Innhentet		Nei
Samsvarserklæring EL	23.01.2014		Fremvist		Nei
Megler	29.01.2025	Meglerpakke med kommunale opplysninger mottatt.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
 - Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
 - Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:
- ii)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
- iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.
- iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.
- v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.
- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- PRESISERINGER

 - Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:
- ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.
- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperring bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvi unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.
- TILLEGGSUNDERSØKELSER
- Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.
- BEFARINGEN
- Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:
- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.
- UTTRYKK OG DEFINISJONER
- Oppdragsnr.: 21555-1064

Befaringsdato: 13.01.2025

Side: 35 av 36
- 83

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TE1169>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Bjørkelangen
Oppdragsnr.
1107250018

Selger 1 navn
Kari Lajla Bergskaug Nymoen

Gateadresse
Butjernåsen 55
Poststed
SETSKOG
Postnr
1954

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

12

Antall måneder

11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: KLBN

1

Document reference: 1107250018

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montert vannmåler

Arbeid utført av

Årstad og sønner

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Sprekk i pipe, ikke fyringsforbud.

8

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Skjevt gulv i garasje.

9

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Mus på kaldtloft.

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utbedringer, korreksjoner etter overtagelse. Arbeid i forbindelse med spotter, nytt opplegg på kjøkken pga av flere hvitevarer

Arbeid utført av

Aurskog elektriske

11.1

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

☐ Nei

☒ Ja

12

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ønsket sjekk, feil utbedret.

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks i garasje. 400V

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1107250018

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Delevegg fjernet mellom 2 soverom i 2.etg.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1107250018

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1107250018

Initialer selger: KLBN

4

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kari Lajla Bergskaug Nymoen	bf389c73b39176e5be05431da19f61a63e40312b	30.01.2025 14:10:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

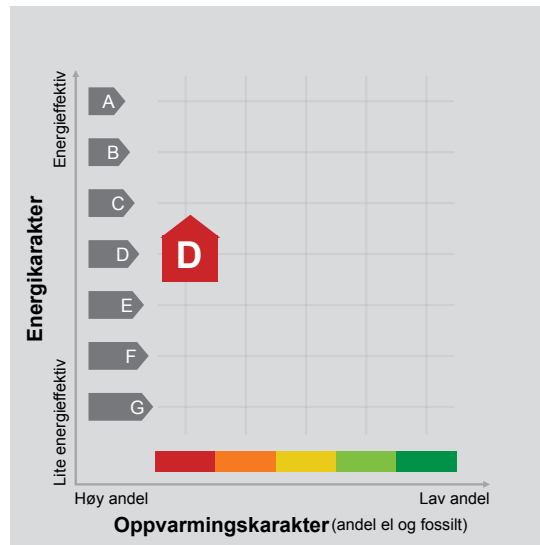
Document reference: 1107250018

nets

89

88

Adresse	Butjernåsen 55
Postnummer	1954
Sted	SETSKOG
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	153
Bruksnummer	104
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23182777
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-83034
Dato	21.02.2025



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

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

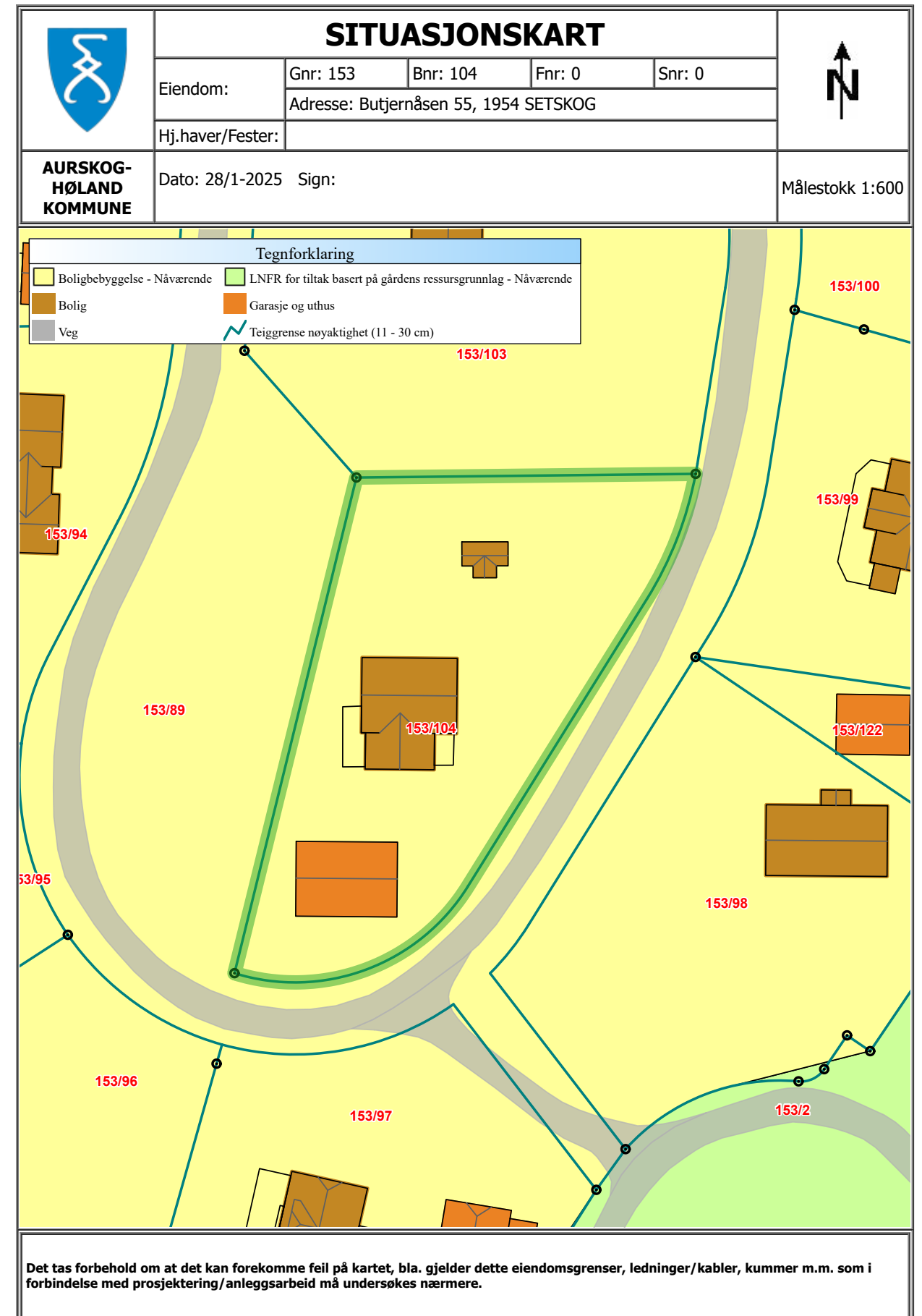
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Nabolagsprofil

Butjernåsen 55

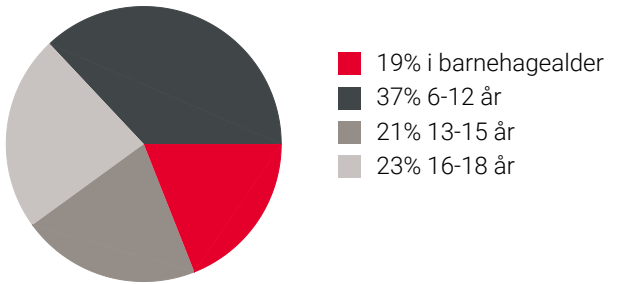
Offentlig transport

🚗	Setskog garasje Linje 470	6 min 🚶 0.5 km
✈️	Oslo Gardermoen	1 t 11 min 🚆

Skoler

Setskog oppvekstsenter (1-7 kl.) 58 elever, 4 klasser	4 min 🚶 2.7 km
Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 633 elever, 36 klasser	19 min 🚶 17.7 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	17 min 🚶 16.1 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	18 min 🚶 16.9 km

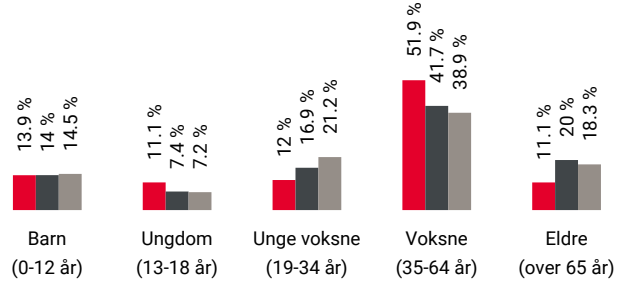
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Åserud	209	101
■ Kommune: Aurskog-Høland	17 754	8 224
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

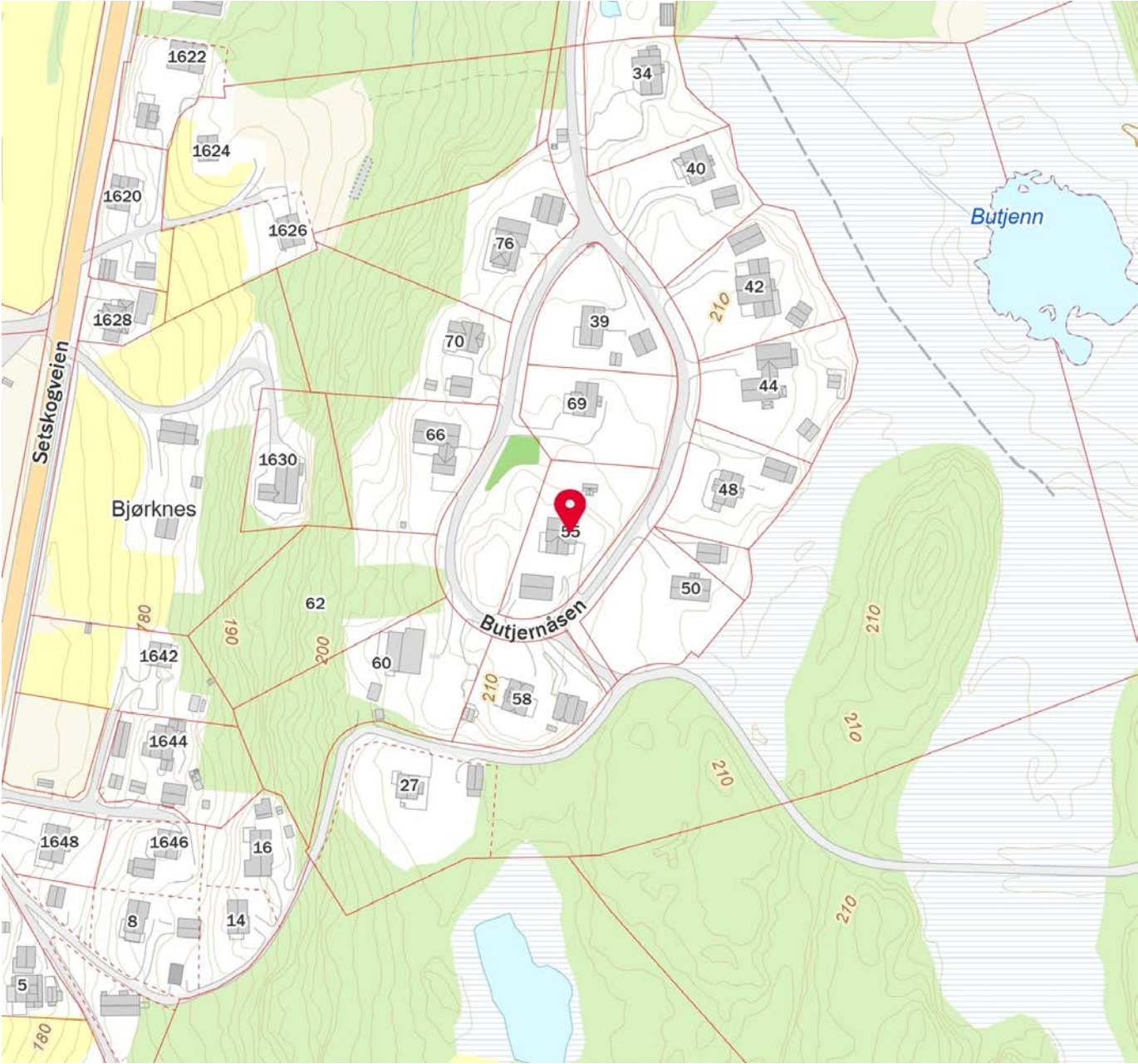
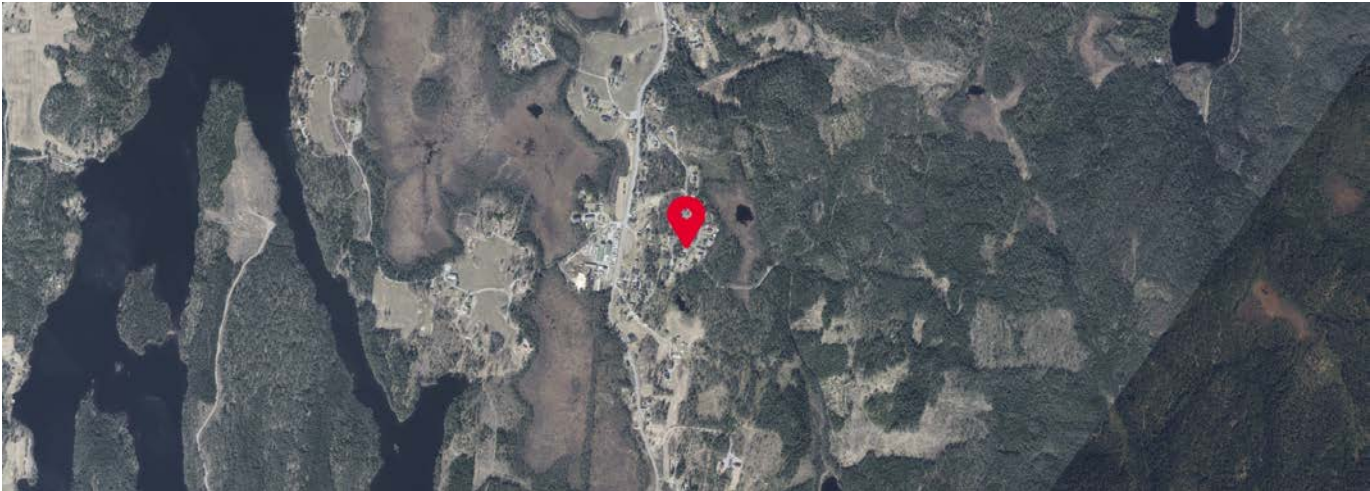
Setskog oppvekstsenter - bhg. (1-5 år) 21 barn	4 min 🚶 2.7 km
Rørmskog barnehage (1-5 år) 20 barn	13 min 🚶 11.5 km
Festningsåsen barnehage (0-5 år) 112 barn	16 min 🚶 14.7 km

Dagligvare

Joker Setskog PostNord, søndagsåpent	4 min 🚶 2.6 km
Joker Rørmskog Post i butikk, PostNord	13 min 🚶 12.3 km

Sport

🏆 Setskog idrettsanlegg Ballspill, fotball	4 min 🚶 2.7 km
🏆 Rørmskog skole Aktivitetshall, ballspill	12 min 🚶 11.4 km
🚶 MOVA Bjørkelangen Serviceveien	17 min 🚶
🚶 MOVA Bjørkelangen	18 min 🚶





Aurskog SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?

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

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

Kontakt oss i dag!



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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-
megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Butjernåsen 55
1954 SETSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Saksbehandler: Camilla Haugerudbråten

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre