

aktiv.



Kleivdalsåsen 6D, 1954 SETSKOG

**Velholdt enebolig i rekke med
garasje, peisovn og stor terrasse.
Nærhet til natur og oppvekstsenter**



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Camilla Haugerudbråten

Mobil 930 22 875

E-post camilla@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

Bjørkeveien 18, 1940 Bjørkelangen.

TLF. 63 85 40 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 200 000,
Omkostn.: Kr 81 390,-
Total ink omk.: Kr 3 281 390,-
Felleskostn.: Kr 700,-
Selger: Solveig Udnesseter og
Rune Udnesseter
(Gerd Jane Udnesseters
dødsbo)

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 116/144 kvm
Tomtstr.: 5089 kvm, fellestomt
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 154, bnr. 157
Snr. 10
Oppdragsnr.: 1107260011

Velholdt enebolig i hyggelig bomiljø!

Velkommen til Kleivdalsåsen 6D, som er en velholdt og pen enebolig i rekke, helt innerst på tunet. Beliggenheten er naturskjønn og barnevennlig, med umiddelbar nærhet til oppvekstsenter, idrettsanlegg og turområder, samt kort gange til butikk, skolebuss og Setten. Videre kan eiendommen skilte med en skjermet hage, tilliggende garasje og vestvendt, solrik terrasse på ca. 19 kvm med markise.

Eneboligen fremstår med stilrene farge- og materialvalg og praktisk planløsning for par og familier. Stuen og kjøkkenet danner et luftig allrom med peisovn og gulvvarme, og det påkostede kjøkkenet har god skap- og benkeplass. Videre har boligen et romslig bad/wc/ vaskerom, et separat toalettrom, en pen entré og tre gode soverom. Flere rom har garderobeløsning, og lagringsplass finnes i knekott og en utebod i garasjen.

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



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Planskisser	44
Tilstandsrapport	57
Egenerklæring	80
Vedtekter	87
Kart fra kommunen	89
Våre samarbeidspartnere	90
Nabolagsprofil	92
Budskjema	100

Om eiendommen

8Areal

BRA - i: 116 kvm

BRA - e: 28 kvm

BRA totalt: 144 kvm

TBA: 30 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-i: 71 kvm Entré, bad/vaskerom, soverom og stue/kjøkken.

BRA-e: 28 kvm Garasje/bod.

2. etasje:

BRA-i: 45 kvm Gang m/trapp, bod, toalettrom og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje:

30 kvm Terrasse- og balkongareal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig i kjede: I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere

takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA.

Terrasse og platting er definert som Åpent areal (TBA), ca. oppmålt grunnet snødekke.

Tilliggende garasje/bod er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e). Det bemerkes at vegg mellom tilliggende rom er inkludert i arealet.

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

1.1.2024. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

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

Tomtetype

Eiet fellestomt - 5089 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger tett på naturen, samtidig som det er umiddelbar nærhet til barnehage, barneskole, SFO og Setskog IF sitt klubbhus med et velutstyrt treningsrom og en café som er åpen på mandager. Det er også kort vei til Setten, innsjøen og den lokale Joker`n med hyggelige ansatte og mulighet for å kjøpe vaffel og pølse. Videre har Setskog IF fotballbane, frisbeegolf, aktivitetspark med skateboardbane, pumptrack for syklisters samt basket- og volleyballbane.

Eneboligen har utgang fra stuen til en vestvendt terrasse på ca. 19 kvm. Her er det god plass til grill og utemøblement, og omgivelsene er naturskjønne og rolige. Solforholdene er gode, og en bred markise kommer godt med på ekstra varme sommerdager. Terrassen har dekke og rekkverk i tre, og det er montert utestikk og utebelysning på husveggen. Fra terrassen er det adkomst til en nordvendt platting med tredekke.

Tomten er fellestomt for Kinnestadtun eierseksjonssameie.

Beliggenhet

NITTENFEMTIFIRE SETSKAUEN

Bygdeidyll ved vannet

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

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

De fleste unger som vokser opp på Setskauen bor i traskeavstand til Setten, og lærer seg å bruke fiskestanga nesten før de kan gå! Setten er en nesten 12 kvadratkilometer stor idyllisk innsjø, proppa med gjedde og abbor. Når sola ligger og dupper over furutoppene og glitrer som millioner av diamanter i vannet en sen sommerkveld, er det så nasjonalromantisk at en kan nesten miste pusten. Ikke så unaturlig da at folk fra hele landet ønsker seg fast campingplass på Tangen camping, eller hytte på et av de to store hyttefeltene: Hallangen og Setten hyttepark.

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

Til skole, barnehage, gressbane og klubbhus kan unga sykle trygt på opplyst sykkelsti. På Jokern får du ikke bare dagligvarene, her er det også bensinstasjon og kafé. På Kafeen selger de usedvanlig gode, hjemmelaga vafler, og er et yndet samlingspunkt for

både liten og stor etter dag på sjøen eller i skauen på ski. For bor man på Setskauen, er tur- og friluftsliv en naturlig del av hverdagen. En sprek og engasjert lokalbefolkning arrangerer familiefestival om sommern, skøytefestival om vintern og selvfølgelig, sørger for at skiløylene er preppa og oppkjørte når snøen har lagt seg. Ved klubbhuset til Setskog IF finner du også det flotte idrettsanlegget med fotballbane, skiløyper og ikke minst en nyere aktivitetspark med sykkel-, skate- og volleybane i tillegg til 9-kurvers frisbeebane. Mange tar gjerne med seg skia opp til Steinbyhytta på vinterstid, og derfra går det flere nydelige skiløyper.

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

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

Kleivdalsåsen 6D ligger midt i all denne idyllen! Herfra ser man ned til Setskog Oppvekstsenter og Idrettsanlegg/Klubbhus med fotballbane, aktivitetspark og tilliggende lysløype, og det er kun få minutters gang til Jokern for å handle eller ned til Setten for å stå på skøyter på kalde vinterdager eller duppe kroppen på varme sommerdager!

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

Service tilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på Joker Setskog. Ønsker du ytterligere servicetilbud er Alti Bjørkelangen et moderne kjøpesenter med et variert utvalg og med fine konsepter. I ytterkant av Bjørkelangen sentrum ligger Bjørkelangen Næringspark med kjeder som Rusta, Gausdal Landhandleri, Power, Maxbo, Europris, THansen og i 2026 kommer McDonald. 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.

Med bil fra Setskog tar det ca. 15 min til Bjørkelangen, 45 min til Lillestrøm, 60 min til Oslo S og 65 min til Oslo lufthavn.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligfeltet og nærområdet består i hovedsak av eneboliger og småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Området har begrenset kollektivtilbud via skolebuss.

Bygningssakkyndig

Henning Fagersand

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført med grunnmur av lettklinkerblokker og støpt plate på mark. Ytterveggene er utført i en trekonstruksjon med stående trekledning og vindskier av tre.

Taket er et saltak med A-takstoler, tekket med betongtakstein. Konstruksjonen har møneloft og kneloft med innvendige luker.

Takrenner, nedløp og beslag er av plastbelagt stål, og det er montert takstige og feieplattform til pipen.

Etasjeskillet mellom første etasje og loftetasjen består av et bjelkelag.

Vinduene er trevinduer med 2-lags isolerglass og midtstolpe, og det er et brannvindu mot nabobygningen. Boligen har en profilert ytterdør til entréen og en terrassedør av tre med 2-lags isolerglass.

Eiendommen har en terrasse i trekonstruksjon med spaltegulv og rekkverk, fundamentert på støpte blokker. Inngangspartiet er overbygget med en platting, og det finnes også en platting på mark.

Til eiendommen hører en enkelgarasje med bod som har støpt gulv, ringmur, yttervegger i trekonstruksjon og et saltak tekket med takstein. Garasjen har innvendige vegger og himling av gipsplater, samt en motorisert leddport i aluminium og en boddør.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag

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

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er avvik: Kun en luke til et kneloft mot sør/øst kunne åpnes, øvrige loft er ikke innsisert.

- Innvendig - Gulvfliser i entré.

Avvik: Det er avvik: Det er registrert "Bom" (hulldyd under fliser) og løs eller manglende fug på fliser ved ytterdør.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt, noe som ikke er i henhold til gjeldende krav. Fra 2010 skal nyinstallasjon av varmtvannsberedere med effekt over 2000W ha fast el-tilkobling. Fra 2014 gjelder dette kravet for beredere over 1500W.

- Våtrom - 1.etasje > bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er uegnede materialer i våtsoner. Det er umalt trepanel i våtsone til utslagsvask i vaskeromsdelen. Dør er i våtsonen til servant uten synlig fuktsikring. Våtsone til servant/vask er 0,5 m over og på sidene, samt under ned til gulv.

- Våtrom - 1.etasje > bad/vaskerom - Overflater Gulv

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. Gulvet utenfor dusjsone og mot sluk på vaskeromsdelen er flatt. Gulv i dusjsone med tett bunnskinne har mindre fall mot sluk, ved vanntest blir det stående noe vann i dusjsonen. I forhold til teknisk forskrift 97, sier den følgende: "Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket".

- Spesialrom - loft etasje > toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Toalettrommet har mekanisk avtrekk, men mangler tilluft, for eksempel i form av spalte eller ventil ved dør. Dette medfører at avtrekket ikke fungerer optimalt, da det ikke tilføres tilstrekkelig luft til rommet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - 1.etasje > bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Våtsoner på vegger ved utslagsvask er av trepanel uten synlig membran/tettesjikt, dvs at veggene ikke tåler vann. Dette oppfyller ikke kravet til tettesjikt på vegger i våtsoner, iht. NS 3600:2018 skal det da gis TG3. Gjennomføringer i gulv er uten synlig mansjett og tettefunksjonen er usikker. Fliser direkte på påstøp og underliggende membran har normal brukstid på ca. 30 år. Smøremembran bak fliser på vegg har forventet brukstid på ca. 30 år.

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

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

Lovlighet: Iht. tilstandsrapporten foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Kommentar: Det foreligger seksjonerte tegninger datert 29.9.2006 og tegninger datert 3.5.2006, som stemmer med dagens bruk. Det foreligger ferdigattest, datert 12.12.2006.

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

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

El-verket opplyser at siste tilsyn ble avholdt i 2007, uten pålegg om utbedringer av det elektriske anlegget.

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

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.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen selges som et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

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

Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018.

Beskrivelse av arbeidet: Huset er malt en andre gang.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020. Beskrivelse av arbeidet: Det er byttet sprett og toppbord på terrasserekkverket.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? Ja. Det ble funnet noen få skjeggkre i første etasje, i stuen og på soverommet for flere år siden. De siste årene er det ikke rapportert om observasjon av skjeggkre verken fra hjemmetjenesten eller fra boligeier. Hjemmetjenesten har hatt ansvar for rengjøring av boligen fram til for ca. fire år siden. Etter det er renholdet utført av datteren.

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

Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført? 2019. Beskrivelse av arbeidet: Det ble

satt ut skjeggkre limfeller med lokkemiddel. Noen insekter ble fanget da.

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

Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Firmanavn: Halvor Sveistrup AS.
Beskrivelse av arbeidet: Det er montert nytt benkebeslag og byttet armatur.
Røropplegget og koblingene til dette i benkeskapet ble byttet. Faktura: <https://krt.re/nyvask>.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

Vet du om det er feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Nei, ikke som jeg kjenner til.

Innhold

Kort fortalt

- Velholdt og tiltalende enebolig i rekke
- Boligen er oppført over 2 plan i 2006
- Tilliggende enkelgarasje med utebod
- Naturnært og barnevennlig område
- Rett ved klubbhus og oppvekstsenter
- Skjermet hage og naturskjønn utsikt
- Vestvendt terrasse på ca. 19 kvm
- Pen entré med varme i flislagt gulv
- Åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning
- Allrommet har peisovn og gulvvarme
- Klassisk, påkostet og pent kjøkken
- Romslig bad/wc/vaskerom i 1. etasje
- Pent, separat toalettrom i loftsetasjen
- 3 gode soverom, 2 med garderobe
- Lagringsplass i knekott og utebod
- Varmtvannsbereder på ca. 120 liter
- Sikringsskap med automatsikringer

Planløsning

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

Loftsetasje: Trappegang, bod, toalettrom og 2 soverom.

Annet: Utebod på ca. 6 kvm i bakkant av garasjen.

Entré

Boligen har et pent, overbygd inngangsparti med gruslagt adkomst, repos i tre og veggmontert, klassisk utebelysning. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en lys og fin entré med hvitmalt panel på veggene og grå fliser på gulv med gulvvarme. Yttertøyet ryddes enkelt bort i en plassbygd skyvedørsgarderobe, og entreen ligger i hendig tilknytning til et bad/wc/vaskerom.

Kjøkken

Kjøkkenet har et klassisk, påkostet og pent design med gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har hvite, profilerte fronter, vitrinedører, takhøye skap og solid heltrebenkeplate med nedfelt kum i kompositt. Veggene over benken er kledd med grå fliser, og under overskapene er det montert god arbeidsbelysning. Videre er kjøkkenet utstyrt med ventilator, benkestikk og opplegg for oppvaskmaskin. Hvitevarer som kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin medfølger.

Stue

Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og sammen danner de et luftig og innbydende allrom. Her er det fin plass til sofagruppe, godstol og tv-/mediastasjon, og rett ved kjøkkenet er det rom for å samle familien rundt et spisebord. Dagslyset som strømmer inn via store sprossevinduer gjenspeiles i de hvitmalte veggene, og allrommet har trestavs eikeparkett på gulvet. Det er både gulvvarme og peisovn i rommet, og ved stuesonen er det utgang til en vestvendt terrasse på ca. 19 kvm.

Bad/wc/vaskerom

Boligen inneholder et bad/wc/vaskerom og et toalettrom. Førstnevnte ligger i hendig tilknytning til entreen, og fremstår som velholdt og pent. Badet har hvite fliser på veggene og grå fliser på gulvet, og i vaskeromssonen er veggene kledd med furupanel. Baderomsinnredningen har hvite, profilerte fronter og består av en heldekkende servant på en skapseksjon, et høyskap, et veggskap og et speil med belysning. Videre er badet utstyrt med gulvvarme, toalett, mekanisk avtrekk, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Vaskemaskin medfølger salget.

Toalettrom

Mellom soverommene i loftsetasjen er det et separat toalettrom med furupanel på veggene og i skråhimlingen, og med eikeparkett på gulvet. I tillegg til et toalett har rommet en enkel servant, mekanisk avtrekk og en panelovn.

Soverom og garderobe

Det er tre gode soverom i boligen – to i loftsetasjen og ett i første etasje. Rommene har store vinduer, furupanel på veggene og eikeparkett på gulvet. Soverommene i andre etasje har tilgang til knekott, og to av rommene har medfølgende garderobeskap, hvorav det ene er en praktisk skyvedørsgarderobe på soverommet i første etasje. Boligen har for øvrig oppbevaring- og lagringsplass i en skyvedørsgarderobe i entreen og i en utebod på ca. 6 kvm i bakkant av garasjen. .

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Hovedsakelig parkett og fliser. Det er registrert "bom" (hullyd under fliser) og løs eller manglende fug på fliser ved ytterdør i entré.

Vegger: Hovedsakelig trepanel.

Himling: Hovedsakelig trepanel og tak-ess plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Synlige vannrør av kobber og plast med rør-i-rør system. Fordelerskap med drenering er plassert på bad i vaskeromsdelen. Stoppekran er på vaskeromsdelen. Rørlegger har utbedret koblinger i fordelerskapet.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør av plast. Det er åpent røranlegg på bad/vaskerom.
- Ventilasjon: Mekanisk avtrekksanlegg fra 2006 fra våtrom og toalett, samt naturlig ventilasjon med klaffeventiler. Det er styringspanel for forsert avtrekk i 1. etasje.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder fra 2006 på ca. 120 liter er plassert i vaskeromsdelen på bad og er tilkoblet stikkontakt.
- Oppvarming: Oppvarming med vedfyring, panelovner og varmekabler i entré, bad og stue/kjøkken.
- Det er naturlig ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk fra bad, wc-rom og kjøkken.
- Sikringsskapet har automatsikringer og boligens varmtvannsbereder rommer ca. 120 liter.

Innbo og løsøre

Løst garderobeskap på soverom i andre etasje medfølger salget. Det samme gjør elektrisk gressklipper. Lysekroner i stue, Montana hylle/reol i stua og knaggrekke i gangen medfølger ikke salget.

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Følgende medfølger salget: Kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin og vaskemaskin. Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV / Internett / Bredbånd

Det er fiber inn i huset. I tillegg til installert Router er det også modem for IP-telefon. Fasttelefon følger med sammen med annet nettverksutstyr. VEV Romerike er nettverksleverandør. Det er parabolanlegg for TV-mottak. Dekoder, eldre modell fra Allente medfølger salget.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2022: Vaskekum og batteri er skiftet.

Arbeid utført:

2023: Rekkverksbord er skiftet.

Parkering

Det er parkering i en tilliggende enkelgarasje og på en gruslagt gårdsplass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

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

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Eneboligen er elektrisk oppvarmet med gulvvarme i entré, bad og stue/kjøkken, og med panelovner i enkelte rom. Dette suppleres med vedfyring i en peisovn i stuen.

Boligen er å anse som energieffektiv - og strømforbruket de siste to år har for en person vært i underkant av 12 000 kWh. Kontakt megler for ytterligere opplysninger.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm.

Energimerke

C2

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Prisantydning og omkostninger kjøper

3 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

80 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

81 390 (Omkostninger totalt)

98 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

101 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 281 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 298 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 301 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 19 169 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 2 697 for år 2025.

Informasjon om eiendomsskatt

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

Informasjon om formuesverdi

Opplysninger hentet fra skatteetatens boligkalkulator:

Formuesverdi primærbolig 2025: kr. 937 402.

Formuesverdi sekundærbolig 2025: kr. 3 749 608.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Drift/vedlikehold, fellesforsikring, regnskap/revisjon, mm.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 700

Sameiet

Sameienavn

Kinnestadtun Eierseksjonssameie

Organisasjonsnummer

990770026

Om sameiet

Sameiet har betegnelsen Kinnestadtun Eierseksjonssameie og består av 10 boligenheter, beliggende på gnr. 154 bnr. 157 i Aurskog-Høland kommune. Som bruksenhet med enerett for hver sameier regner: bolighus og garasje komplett, inkl. gulv, vegger og tak. Som tilleggsgrunn regnes andel av tomt iht. seksjoneringsplan.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Evt. dokumenter vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at

fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Evt. dokumenter følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Iht. opplysninger mottatt fra forretningsfører er husdyrhold tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

B-S Regnskap AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 154, bruksnummer 157, seksjonsnummer 10 i Aurskog-Høland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3226/154/157/10:

03.10.2006 - Dokumentnr: 470765 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 10

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 1/10

01.01.2020 - Dokumentnr: 1768479 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:154 Bnr:157 Snr:10

01.01.2024 - Dokumentnr: 146254 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:154 Bnr:157 Snr:10

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for nybygg bolig, hus 11, datert 12.12.06.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

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

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

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Iht. opplysninger fra kommunen ligger tomta innenfor hensynssone for flom i kommuneplanen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil

bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligeselgerforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst.

Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som fremgår her av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 27 900,- samt visninger/overtakelse pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede (1 inkl. fra megler). Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 45 600,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

18.02.2026



Aktiv Eiendom v/Camilla Haugerudbråten har gleden av å presentere Kleivdalsåsen 6D.
Foto: Henrik Udneseter



En velholdt og familievennlig enebolig over to plan - i naturskjønne og barnevennlige omgivelser.



Uteområdene er solrike og fra stuen er det utgang til denne vestvendte terrassen.



Her er det god plass til flere utegrupper og grill.

Velkommen inn!



Entréen har lun varme under grå gulvfliser og lysmalt panel på veggene.



En praktisk skyvedørgarderobe gjør det enkelt å oppbevare yttertøy og sko.



Stue og kjøkken ligger i en åpen og sosial løsning.



Et innbydende allrom med lysmalte vegger og trestavs eikeparkett på gulvet.



Kjøkkenet har et klassisk, påkostet og tidløst design i en praktisk og arbeidsvennlig u-form.



Den takhøye innredningen har hvite, profilerte fronter, vitrinedører og solid heltre benkeplate med nedfelt kum i kompositt.



Det er nisje for komfyr og kjøleskap - samt opplegg for oppvaskmaskin.

Rett ved kjøkkenet er det fin plass for å samle familie og venner til hyggelige lag.





Allrommet har rikelig med naturlig lysinnfall fra flere gode vindusflater.



Det er både gulvvarme og peisovn i rommet - noe som sikrer en jevn, behagelig varme året rundt.

Det er god plass til sofagruppe og
tv/medialøsning.

Ekstra varme og hygge fra peisovnen.





Sofakroken.



Fra stuen er det utgang til den vestvendte terrassen.



Det helfiside badet er delt i to soner med en egen vaskeromssone - og har lun varme i gulvet.



Toalettet er gulvmontert og det er dusjhjørne med skyvedører.



Innredningen har heldekkende servant over skapseksjon, matchende høy- og veggskap og speil med belysning.

I vaskeromssonen er veggene kledd med furupanel.

Her er det praktisk skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Vaskemaskin medfølger salget.





Det er tre gode soverom i boligen - hvorav dette ligger i første etasje.



Rommet har god størrelse. Det har fast garderobeskap med skyvedører og fin plass til andre oppbevaringsmøbler som kommode.



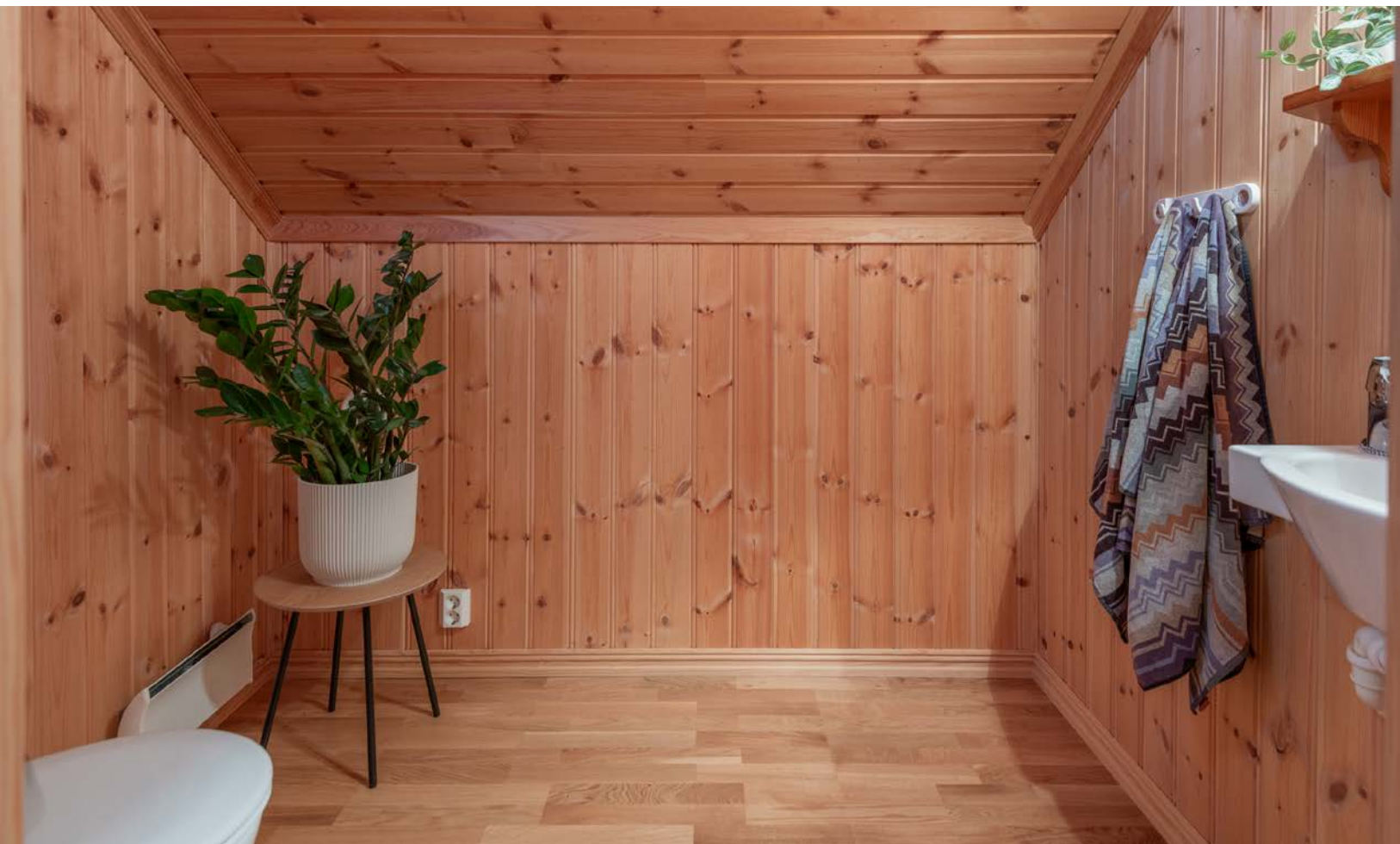
I tillegg er det god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.

I loftetasjen er det en gang, et toalettrom,
bod og 2 gode soverom.



Toalettrommet har furupanel på veggene og i skråhimlingen - og eikeparkett på gulvet.

Videre har rommet enkel servant og speil med hylle i overkant.





Soverom.



På to av soverommene er det garderobeskap.



Soverommene i loftetasjen har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.



Begge soverommene har furupanel på veggene og eikeparkett på gulvet.



Godt naturlig lysinnfall fra vindusflatene.



Begge soverommene i denne etasjen har tilgang til knekott.



Soverom oppe.

Kleivdalsåsen 6D, Setskog

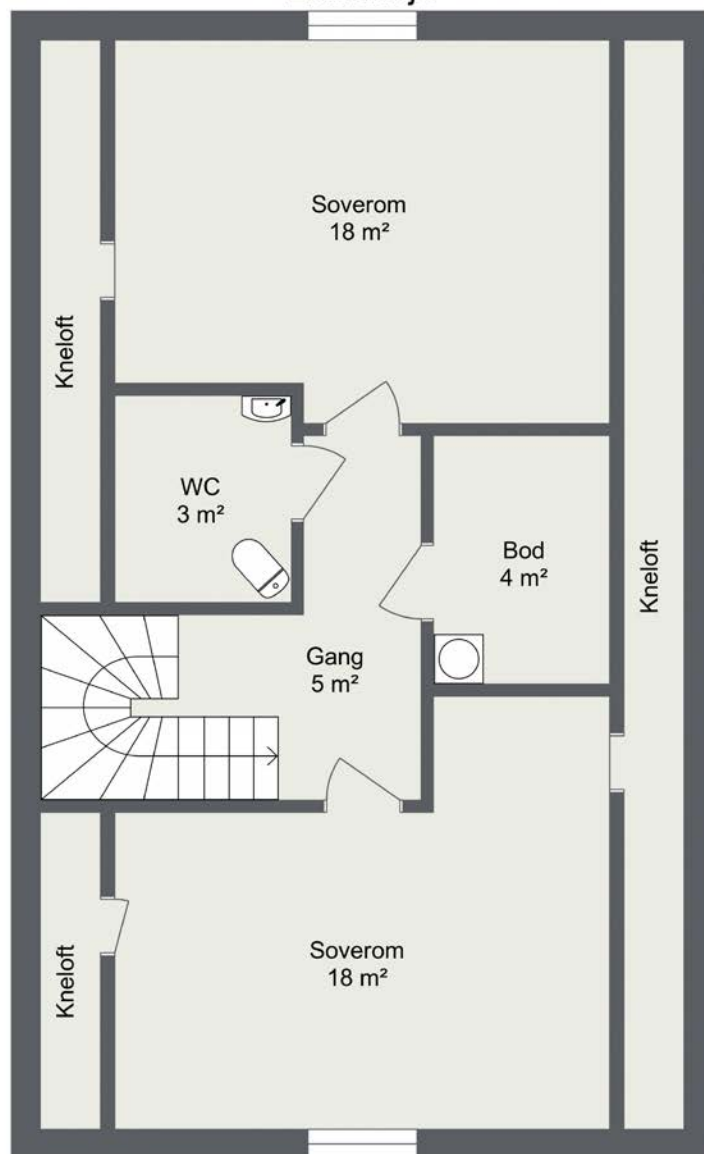
1. Etasje



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Kleivdalsåsen 6D, Setskog Lofthetasje



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Parkering kan gjøres i den tilliggende enkelgarasjen eller på den gruslagte gårdsplassen.

I bakkant av garasjen er det en praktisk bod.





Eiendommen ligger tett på naturen med kort vei ut til flotte turområder.



I tillegg er det umiddelbar nærhet til barnehage, barneskole, SFO og Setskog IF sitt klubbhus.



Det er også kort vei til Setten, den vakre perlen av en innsjø - som byr på et mangfold av aktiviteter både sommer og vinter når isforholdene tillater det.



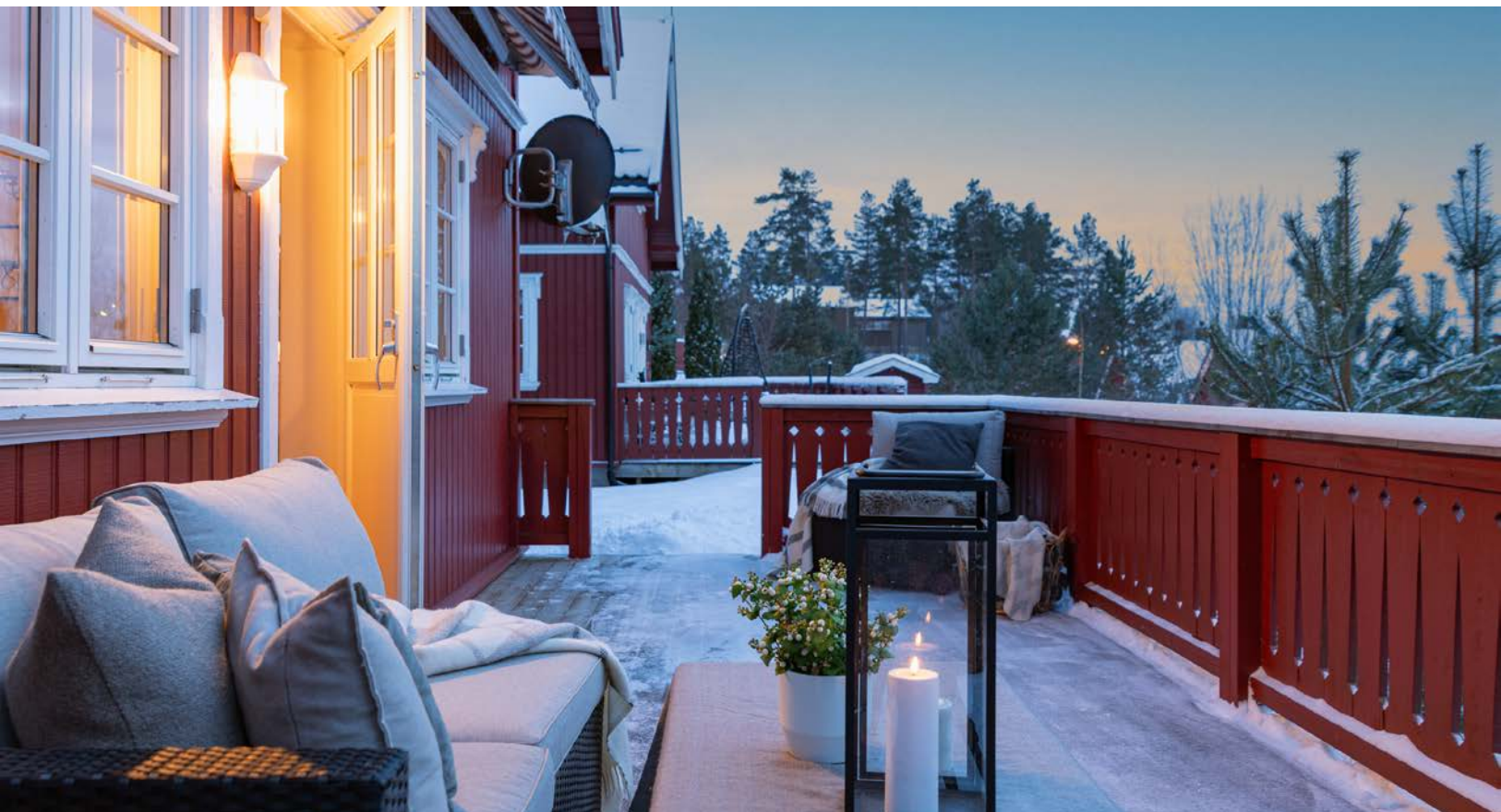
Terrassen har et areal på ca. 19 kvm og har en bred markise for effektiv solskjerming de varmeste sommerdagene.



Terrassen.



Fra terrassen er det adkomst til en nordvendt platting med tredekke - noe som gjør at du kan følge solen gjennom deler av dagen.



Lun stemning i skumringstimen i Kleivdalsåsen 6D.



I sentrum finner du Joker nærbutikk med bensinpumpe, apotekvarer og post.



Setskog Landshandleri, også kjent som "knertenbutikken".



Setskog Oppvekstsenter med barnehage, barneskole og SFØ.



Treningsrommet på klubbhuset.



Setskog IF sitt klubbhus med cafe på mandager.



Setskog Aktivitetspark.

Rett utenfor husveggen, så og si, starter utallige muligheter for den turglade.

Dette gjelder sommer som vinter!





Flotte skiløyper kjøres opp når vinteren er god



En ung skiløper fra Setskog på vei mot Steinbyhytta for å kjøpe vaffel og kakao.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig i kjede

 Kleivdalsåsen 6D , 1954 SETSKOG

 AURSKOG-HØLAND kommune

 gnr. 154, bnr. 157, snr. 10

Markedsverdi

3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 26.01.2026

Rapportdato: 10.02.2026

Oppdragsnr.: 13998-1481

Referansenummer: LL2515

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Fagersand AS

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

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



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Henning Fagersand'.

Henning Fagersand

henning@fagersand.no

920 57 576

Sertifikater

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND BOLIG.

Boligen fremstår med liten bruksslitasje i forhold til alder og har i hovedsak et godt vedlikeholdt.

Bad/vaskerom har manglende tettesjikt i våtsone til utslagsvask, avvik i fallforhold på gulv og ukjent løsning på mansjetter og membran/tettesjikt.

Det bør gjøres tilgang til kne- og møneloft.

For øvrig er det relativt mindre avvik.

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

Enebolig i kjede - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur av lettklinkerblokker og støpt plate på mark.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning, vindskier av tre.

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

Taktekking av betongtakstein.

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l.

Takstige og feieplattform til pipe med helbeslag.

Trevinduer med 2-lags isolerglass og midtstolpe.

Et brannvindu mot nabobygning.

Boligdel har profilert ytterdør til entré og terrassedør av tre med 2-lags isolerglass til terrasse.

Terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk.

Fundamentert på støpte blokker.

Overbygget inngangsparti med platting.

Platting på mark.

Tilliggende enkelgarasje med bod danner seksjonsskille og har støpt gulv, ringmur med yttervegger i trekonstruksjoner, saltak konstruksjon tekket med takstein.

Innvendige vegger og himling av gipsplater.

Motorisert aluminium leddport og boddør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er i hovedsak av parkett og fliser.

Vegger er i hovedsak av trepanel.

Himlinger er i hovedsak av trepanel og tak-ess plater.

Etasjeskille mellom 1.etasje og loftetasje av bjelkelag.

Elementpipe med sotluke og heldekkende beslag over tak.

Tilkoblet vedovn i stue.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen trefyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeår.

Fliser på vegger og tak-ess plater i himling.

I vaskeromsdelen er det trepanel på vegger og sokkelflis.

Fliser på gulv med gulvvarme.

Plastsluk i dusjsone og i vaskeromsdelen, uten synlig membranmansjett.

Tettesjikt/membran bak og under fliser er ikke kjent, da det ikke er forevist dokumentasjon.

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med underskap, speil, veggskap, frittstående toalett, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk med via avtrekksanlegg og tilluft under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med takhøye overskap, profilerte fronter, underskap, heltre benkeplate med nedfelt vaskeskum av kompositt e.l., oppvaskmaskin, komfyr og kjøøl/frys.

Parkett på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.

Kjøkkenventilator med avtrekk via avtrekksanlegget.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i loftetasje med parkett på gulv, trepanel på vegger og himling.

Utstyr består av frittstående toalett og servant. Mekanisk avtrekk og oppvarming med panelovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber og plast med rør-i-rør system, fordelerskap med drenering er plassert på bad i vaskeromsdelen. Stoppekran på vaskeromsdelen, funksjonstestet ok.

Synlige avløpsrør av plast.

Mekanisk avtrekksanlegg fra våtrom og toalett, samt naturlig ventilasjon med klaffeventiler.

Oppvarming med vedfyring, panelovner og varmekabler i entre, bad og stue/kjøkken.

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert i vaskeromsdelen på bad, tilkoblet stikkontakt.

El-anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er i hovedsak flatt terreng med noe fall fra bygning.

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

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	144 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	144 m ²
Totalpris	3 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 250 000
---------------------------------------	-----------

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

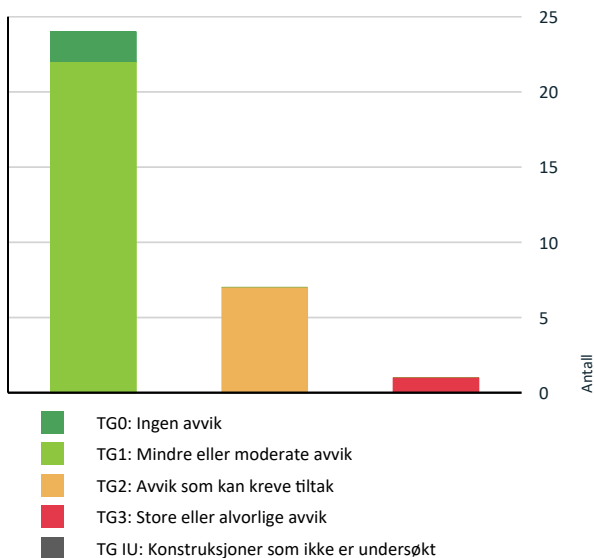
[Gå til side](#)

Enebolig i kjede

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger seksjonerte tegninger datert 29.9.2006 og tegninger datert 3.5.2006, som stemmer med dagens bruk. Det foreligger ferdigattest, datert 12.12.2006.

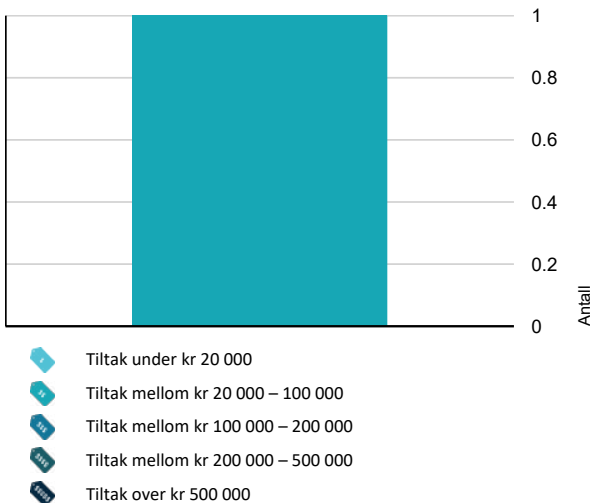
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) for bolig med teknisk verdi og markedsverdi, i forbindelse med salg.

Eiendommen er et dødsbo og selges via fullmakt, i rapporten benevnt som selger.

Egenerklæring er begrenset utfyllt.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Referansenivå for vurderinger i rapporten er byggeår 2006 og det legges til grunn at bygget er prosjektert og søkt etter teknisk forskrift 1997.

Opplysninger fra sameiet og forretningsfører er ikke mottatt.

Fellesareal/deler er kun vurdert hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for bygningsdelene, eller hvis bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen, iht. Forskrift til avhendingslova.

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

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

For beregning av teknisk verdi er det brukt programmet Byggekost.no.

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

Selger var tilstede på befaringen og ga opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig i kjede

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Innvendig > Gulvfliser i entré. [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Spesialrom > Loft etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG I KJEDE



Byggeår
2006

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi. Kartutsnitt viser sameiets tomt med markert seksjon.

Anvendelse
Ubebodd bolig.

Standard
Seksjonert enebolig i kjede over to plan med tilleggende garasje. Hovedplanet med inngangsparti består av entre, bad/vaskerom, et soverom og åpen stue/kjøkken løsning med tilgang til vestvendt terrasse, samt tilleggende garasje/bod. Loftetasje består av gang, toalettrom, bod og to soverom. Oppvarming består av varmekabler, vedfyring og strøm. Det er innlagt fiber, iht. eier. Boligen har en normal standard fra byggeår.

Vedlikehold
Bygningen har i hovedsak et normalt vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongtakstein.
Takstein begrenset besiktiget fra bakkenivå da taket er snødekt og det er ikke hensiktsmessig eller forsvarlig å bevege seg på taket.
Vurdering er på bakgrunn av type tekking og alder.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson når taket er snøfritt og under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag

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

Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer fra takrenner kunne ikke oppdages.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert snøfangere på nordsiden av bygningen.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes å montere snøfangere på nordsiden av bygningen for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre fare for personskafe eller skade på eiendom, selv om dette ikke var et krav på byggetidspunktet. .

Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning, vindskier av tre. Ved stikkkontroll ble det observert musebånd.
Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med A-takstoler, møneloft (loft over loftetasje) og kneloft (rom mot yttervegger under skråtak), med innvendige luker.
Det er observert lufteventiler i gavler til møneloft og kneloft.
Vurdering utfra utvendige observasjoner og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kun en luke til et kneloft mot sør/øst kunne åpnes, øvrige loft er ikke innsisert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det gis tilgang til møneloft for å kunne inspisere loft og gjennomføringer, samt tilrettelegge slik at en brann lett kan lokaliseres og bekjempes. Loft må da være tilgjengelig for slökkemannskapene via utvendig eller innvendig atkomst.

Erfaringsmessig er slike konstruksjoner en risikokonstruksjon på grunn av faren for kondens, lekkasjer og fuktskader, og det er derfor grunn til å overvåke bygningsdelen. Manglende inspeksjonsmulighet øker risikoen for at skader ikke oppdages i tide, noe som kan medføre omfattende følgeskader.

Tilstandsrapport



Kneloft sør/øst.

TG 1 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass og midtstolpe.
Vinduer i loftetasje har avtagbar midtstolpe for å oppnå godkjent rømningsvindu.
Et brannvindu mot nabobygning.
Det er noe manglende vedlikehold av utvendig vannbrett, som må jevnlig vedlikeholdes så det ikke oppstår skader, vurdert til mindre avvik.



Vannbrett må vedlikeholdes.

TG 1 Dører

Boligdel har profilert ytterdør til entré og terrassedør av tre med 2-lags isolerglass til terrasse.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk. Motorisert markise. Fundamentert på støpte blokker.
Overbygget inngangsparti med platting.
Platting på mark.
Selger opplyser at platting er bygget etter byggeår og rekkverksbord er skiftet for ca. tre år siden, utført som egeninnsats.
Stolper og toppbord til rekkverk har noe manglende vedlikehold, disse må jevnlig vedlikeholdes så det ikke oppstår skader, vurdert til mindre avvik.



Toppbord på rekkverk må vedlikeholdes.

TG 1 Garasje

Tilliggende enkelgarasje med bod danner seksjonsskille og har støpt gulv, ringmur med yttervegger i trekonstruksjoner, saltak konstruksjon tekket med takstein.
Innvendige vegger og himling av gipsplater.
Motorisert aluminium leddport og boddør.

Årstall: 2006



Garasje/bod.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene er i hovedsak av parkett og fliser.
Vegger er i hovedsak av trepanel.
Himlinger er i hovedsak av trepanel og tak-ess plater.

Det er normal til liten bruksslitasje i forhold til alder på overflater.
Gulvfliser entre er vurdert under eget punkt.

TG 2 Gulvfliser i entré.

Guivfliser i entre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert "Bom" (hulld under fliser) og løs eller manglende fug på fliser ved ytterdør.

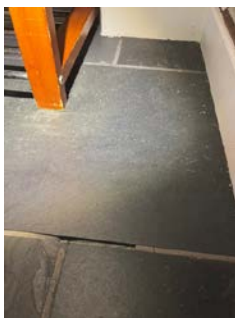
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Flisene bør festes på nytt og fuges for å sikre stabilitet og forhindre videre skade.

Konsekvensen av manglende utbedring kan være at flisene sprekker, løsner eller forårsaker ytterligere skader på gulvet.



Gulvfliser i entre bør utbedres.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mellom 1. etasje og loftetasje av bjelkelag.

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

Ved målinger ble det registrert kun mindre skjevheter på gulv.

1. etasje stue/kjøkken ble det målt opp til ca. 5 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 8 mm over hele rom.

Loftetasje soverom ble det målt opp til ca. 5 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 10 mm over hele rom.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med sotluke og heldekkende beslag over tak. Tilkoblet vedovn i stue.

Iht. NRBR er siste feiing og tilsyn utført 5.10.2023. Ingen avvik eller anmerkninger er registrert på avtalen. Vurdering er på bakgrunn av tilsynsrapporten.

1 TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen trefyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår.

Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter for byggetidspunktet (TEK-97) og også opp mot dagens krav.

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.



Bad.



Vaskeromsdel på badet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og tak-ess plater i himling.

I vaskeromsdelen er det trepanel på vegger og sokkelflis.

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 uegnede materialer i våtsoner.

Det er umalt trepanel i våtzone til utslagsvask i vaskeromsdelen.

Dør er i våtsonen til servant uten synlig fuktsikring.

Våtzone til servant/vask er 0,5 m over og på sidene, samt under ned til gulv.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør etableres fuktsikring eller benyttes egnede materialer i våtsonene, spesielt rundt utslagsvask og servant, for å redusere risikoen for fuktskader, oppsvelling og forringelse av materialer over tid.

Manglende fuktsikring kan føre til skader på både trepanel og dør, samt økt fare for fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Det er ikke etablert fuktsikring av vegg ved utslagsvask.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med gulvvarme.

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.

Gulvet utenfor dusjsone og mot sluk på vaskeromsdelen er flatt.

Gulv i dusjsone med tett bunnskinne har mindre fall mot sluk, ved vanntest blir det stående noe vann i dusjsonen.

I forhold til teknisk forskrift 97, sier den følgende: "Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket".

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

På grunn av forholdsvis flatt gulv og liten høydeforskjell fra sluk til dør, vil en eventuell lekkasje kunne skade tiliggende rom og bygningsdeler. Det anbefales etablering av sensorer for lekkasjestopper på gulv og opprettholde dusjing med tett bunnskinne.

Konsekvens av for lite fall mot sluk på våtromsgulv kan føre til at vann blir stående eller renne over terskel og skade tilstøtende konstruksjoner. Ved renvoering av bad må det etableres tilfredsstillende fall mot sluk i henhold til gjeldende forskriftskrav for å sikre god avrenning og hindre vannansamling.



Referansemål på 30 mm ved terskel.



Slukkant målt tilsvarende.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsone og i vaskeromsdelen, uten synlig membranmansjett. Tettesjikt/membran bak og under fliser er ikke kjent, da det ikke er forevist dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Våtsoner på vegger ved utslagsvask er av trepanel uten synlig membran/tettesjikt, dvs at veggene ikke tåler vann.

Dette oppfyller ikke kravet til tettesjikt på vegger i våtsoner, iht. NS 3600:2018 skal det da gis TG3.

Gjennomføringer i gulv er uten synlig mansjett og tettefunksjonen er usikker.

Fliser direkte på påstøp og underliggende membran har normal brukstid på ca. 30 år.

Smøremembran bak fliser på vegg har forventet brukstid på ca. 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Det må det etableres vanntett sjikt i våtsone ved utslagsvask.

Våtzone for servant/utslagsvask er 0,50 cm over og på sidene, samt underside ned til gulv.

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig tettesjikt på vegger er økt risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen.

Kostnadsestimat er kun for etablering av tettesjikt i våtsoner (lokale tiltak).

Det må undersøkes nærmere og eventuelt utbedre gjennomføringer i gulv, ved lekkasje kan utette gjennomføringer forårsake skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

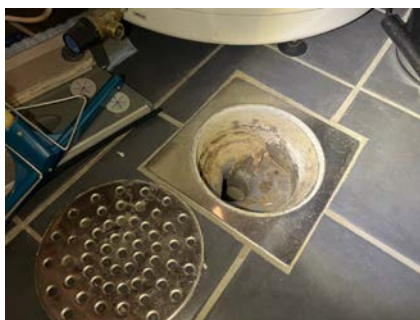
Tilstandsrapport



Det er ikke tettesjikt/membran ved utslagsvask.



Sluk i dusjsone.



Sluk i vaskeromsdelen.



Gjennomføring i gulv uten synlig mansjett.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med underskap, speil, veggskap, frittstående toalett, dusjhjørne med hengslede glassvegger og dusjgarnityr, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med via avtrekksanlegg og tilluft under dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra vaskeromsdelen mot dusjsone.
Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med takhøye overskap, profilerte fronter, underskap, heltre benkeplate med nedfelt vaskeum av kompositt e.l., oppvaskmaskin, komfyr og kjølfrys.
Parkett på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

Vaskeum og batteri er skiftet for 2-3 år siden av rørlegger, det foreligger ikke dokumentasjon, iht. selger.

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk via avtrekksanlegget.

SPECIALROM

LOFT ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i loftetasje med parkett på gulv, trepanel på vegger og himling.
Utstyr består av frittstående toalett og servant. Mekanisk avtrekk og oppvarming med panelovn.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Toalettrommet har mekanisk avtrekk, men mangler tilluft, for eksempel i form av spalte eller ventil ved dør. Dette medfører at avtrekket ikke fungerer optimalt, da det ikke tilføres tilstrekkelig luft til rommet.

Konsekvens/tiltak

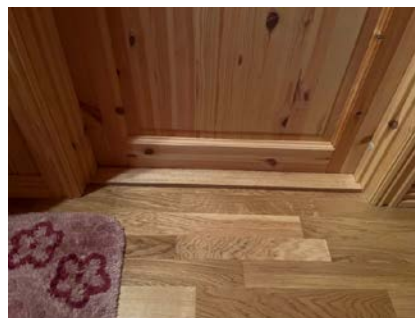
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller installere ventil fra tilstøtende rom.

Manglende tilluft kan føre til at avtrekksventilasjonen ikke fungerer som forutsatt, noe som øker risikoen for dårlig luftkvalitet og fuktskader.



Toalettrom.



Manglende luftespalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber og plast med rør-i-rør system, fordelerskap med drenering er plassert på bad i vaskeromsdelen.
Stoppekran på vaskeromsdelen, funksjonstestet ok.
Rørlegger har utbedret koblinger i fordelerskapet etter befaring med tilsendt fakturakopi av arbeidet.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.
Det er åpent røranlegg på bad/vaskerom, det er vurdert at eventuell staking kan gjøres herfra.
Det er observert luftehatt på tak og det er vurdert at dette er for avløpslufting, men dette må undersøkes når det er tilgang til møneloft.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksanlegg fra våtrom og toalett, samt naturlig ventilasjon med klaffeventiler.
Styringspanel for forsert avtrekk i 1. etasje.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt



Avtrekksmotor på kneloft.

TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Oppvarming med vedfyring, panelovner og varmekabler i entre, bad og stue/kjøkken.
Iht. observerte termostater og dokumentasjon.
Iht. kursoversikt er det beskrevet varmekabler i soverom 1. etg., her ble det ikke registrert termostat og det er usikkert om dette medfører riktighet.

TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert i vaskeromsdelen på bad, tilkoblet stikkontakt.
Anbefalt brukstid for varmtvannsberedere er ca. 20 år og i ferd med å oppnå brukstiden, som kan medføre økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt, noe som ikke er i henhold til gjeldende krav.

Fra 2010 skal nyinstallasjon av varmtvannsberedere med effekt over 2000W ha fast el-tilkobling. Fra 2014 gjelder dette kravet for beredere over 1500W.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann.



Varmtvannsbereder.

Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

Det ble utført nyanleggskontroll uten avvik 12.2.2007 og det foreligger el-dokumentasjon fra byggeår, datert 29.1.2007.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2006

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Så langt selger kjenner til.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Dok. fra byggeår.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Så langt selger kjenner til.

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

Nei Så langt selger kjenner til.

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

Tilstandsrapport

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

På grunnlag av fremvist dokumentasjon fra byggeår og det ikke er utført elektriske arbeider etter dette, så langt selger kjenner til, er det ikke behov for utvidet el-kontroll.

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



Sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengstein på grunnfjell med pute av pukk og grus under grunnmursplaten.
Iht. selger og bildedokumentasjon.

TG 1 Fuktsikring og drenering

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av lettklinkerblokker.
Iht. bildedokumentasjon.

TG 0 Terrengforhold

Det er i hovedsak flatt terreng med noe fall fra bygning.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdert ut fra byggeår og alder.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Brannsikkerhet er ivaretatt med røykvarslere og brannslukningsapparat. Det er ikke synlige avvik på branncelle begrensede bygningsdeler. Det er godkjente rømningsveier. Trapper er iht. dagens krav om sikkerhet.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonverdier i bygget.

Høye konsentrasjoner av radongass kan medføre alvorlige helseskader for beboere.

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGUs aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad, men måling anbefales likevel for å sikre et trygt innemiljø.



NGU radonkart.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

144 m²/116 m²

Enebolig i kjede: Entré, Bad/vaskerom, 3 Soverom, Stue/kjøkken, Garasje, Gang, Bod, Toalettrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 200 000

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 4 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 200 000

Konklusjon markedsverdi

3 200 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

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

Sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene er noen år tilbake i tid.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Kleivdalsåsen 6 C ,1954 SETSKOG 107 m ² 2007 2 sov	07-05-2025		2 800 000		2 800 000	26 168
2 Ringshaugveien 17 A ,1954 SETSKOG 101 m ² 2007 2 sov	19-04-2021		2 200 000		2 200 000	21 782
3 Kleivdalsåsen 6F ,1954 SETSKOG 108 m ² 2006 3 sov	05-07-2020	2 190 000	2 100 000		2 100 000	19 444

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt 2025. Iht. Aurskog-Høland kommune.	Kr.	2 697
---	-----	-------

Kommunale gebyrer, fakturert beløp for 2025 inkl. renovasjon, feier, vann/avløp. Iht. Aurskog-Høland kommune.	Kr.	19 074
--	-----	--------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	22 000
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Enebolig i kjede

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 300 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 550 000
--	-----	-----------

Sum teknisk verdi - Enebolig i kjede	Kr.	3 750 000
---	------------	------------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 750 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 250 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

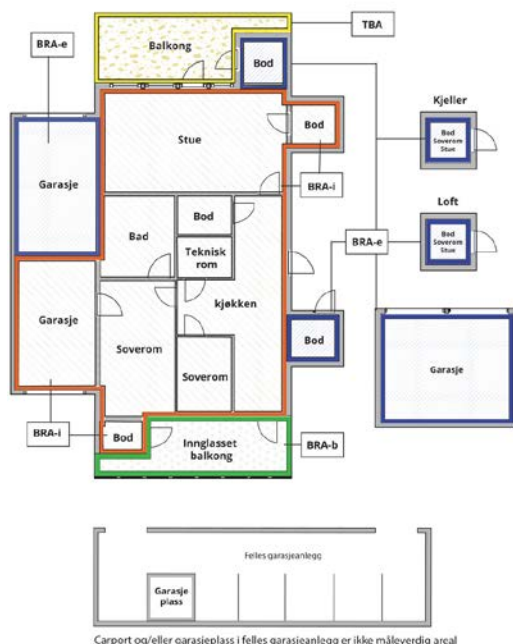
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig i kjede

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	71	28		99	30		99
Loft etasje	45			45		11	56
SUM	116	28			30	11	155
SUM BRA	144						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken	Garasje/bod	
Loft etasje	Gang m/trapp, bod, soverom, soverom 2, toalettrom		

Kommentar

I loftetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA. Terrasse og platting er definert som Åpent areal (TBA), ca. oppmålt grunnet snødekke. Tilliggende garasje/bod er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e). Det bemerkes at vegg mellom tilliggende rom er inkludert i arealet.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024. Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger seksjonerte tegninger datert 29.9.2006 og tegninger datert 3.5.2006, som stemmer med dagens bruk. Det foreligger ferdigattest, datert 12.12.2006.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2026	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Rune Udneseter	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	154	157		10	5089 m ²	Eiendomsverdi.	Eiet

Adresse

Kleivdalsåsen 6D, 1954 Setskog

Hjemmelshaver

Udneseter, Gerd Jane (død)

Kommentar

Areal er felles eiet tomt.

Eierandel er sameiebrøk iht. Eiendomsverdi.

Det er ikke mottatt opplysninger fra forretningsfører.

Boligselskap

Kinnestadtun
Eierseksjonssameie

Eierandel

1 / 10

Organisasjonsnr

990770026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på et boligtau på Kinnestadfeltet, sentralt på Setskog i Aurskog-Høland.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Iht. kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Iht. kommunen.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt på 5.089 m².

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	23.01.2026	Utfylt av selger og gjennomgått.	Gjennomgått	6	Nei
Ordrebekreftelse	22.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi	24.01.2026	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	3	Nei
Kommunale dokumenter	24.01.2026	Sit.kart, planopplysninger, gebyrer, eiendomsskatt, ferdigattest, NRBR, m.m.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	24.01.2026	Tegninger fra byggeår og seksjonerte tegninger datert 29.9.2006.	Gjennomgått	10	Nei
Dokumentasjon Elektro	26.01.2026	Dok. fra byggeår.	Gjennomgått	9	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	
2	17.02.2026	Revisjon består av rettelse årstall el-anlegg, beskrivelse byggegrunn og grunnmur.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Rune Udnesseter

Solveig Udnesseter

Boligen

Kleivdalsåsen 6D
1954 Setskog

3226-154/157/0/10

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Beskrivelse av arbeidet: Huset er malt en andre gang.

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

Beskrivelse av arbeidet: Det er byttet sprett og toppbord på terrasserekkverket.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Det ble funnet noen få skjeggkre i første etage, i stuen og på soverommet for flere år siden. De siste årene er det ikke rapportert om observasjon av skjeggkre verken fra hjemmetjenesten eller fra boligeier. Hjemmetjenesten har hatt ansvar for rengjøring av boligen fram til for ca fire år siden. Etter det er renholdet utført av datteren.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Det ble det satt ut skjeggkre limfeller med lokkemiddel. Noen insekter ble fanget da.

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Halvor Sveistrup AS

Beskrivelse av arbeidet: Det er montert nytt benkebeslag og byttet armatur. Rørøppegget og koblingene til dette i benkeskapet ble byttet. Faktura: <https://krt.re/nyvask>.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



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

VEDTEKTER for eierseksjonssameiet KINNESTADTUN

1. Sameiet har betegnelsen «Kinnestadtun eierseksjonssameie»
2. Sameiet består av Gnr. 154 - Bnr. 157. Sameiet omfatter tomtegrunn ihht målebrev, 10 boligenheter.
3. Sameiets seksjonerer ihht «LOV OM EIERSEKSJONER av 2017-06-16». Hver seksjon har sameiebrøk = 1/10, og tinglyses på eget grunnboksblad. Den enkelte sameier rår som eier over sin egen seksjon (§ 23)
4. Som bruksenhet med enerett for hver sameier regnes: Som hoveddel regnes bolighus og garasje komplett, inkl. golv, vegger og tak. Som tilleggsdel grunn regnes andel av tomt ihht seksjoneringsplan.
5. Som fellesareal regnes: Tomtegrunn minus areal som er tilleggsdel grunn til seksjonene. Fellesarealet benyttes til adkomst, gjesteparkering, renovasjon, post etc. Stamledningsnett for tilførsel av elektrisk strøm, vann og avløp er fellesanlegg, og kan ligge på fellesareal eller bruksenhet/tilleggsdel grunn.
6. Styre: Styret skal bestå av 3 personer fra 3 forskjellige seksjoner, for øvrig ihht § 54.
7. Drift og vedlikehold: Den enkelte sameier svarer for inn- og utvendig vedlikehold av sin bruksenhet. For fellesarealer og felles funksjoner svarer fellesskapet etter styrets vedtak.
8. Fellesutgifter: Felles kostnader fordeles etter sameiebrøk, altså 1/10 på hver sameier. Andre utgifter fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet. Manglende innbetaling av fellesutgifter anses som vesentlig mislighold (§ 29 og § 38).
9. For øvrig gjelder «LOV OM EIERSEKSJONER av 2017-06-16, i kraft fra 01.07.2021.

Vedtektene er utarbeidet ved seksjoneringen, 29.09.2006.

Vedtekter er pliktig for sameiet, men blir ikke en del av tinglyste dokumenter. Sameiermøtet kan på visse vilkår supplere eller endre vedtektene (§ 7 og § 28) i Lov om eierseksjoner av 1997-05-23.

I Lov om eierseksjoner av 2017-06-16 er vedtekter omtalt i § 27.

Endring av vedtektene ved sameiermøtet 13.mars 2012.

Endring av vedtektene ved årsmøtet 10.mars 2022.

I pkt. 2 er bnr 130 korrigert til bnr 157

Pkt.3 henviste til «Lov om eierseksjoner av 1997-05-23» og § 22.

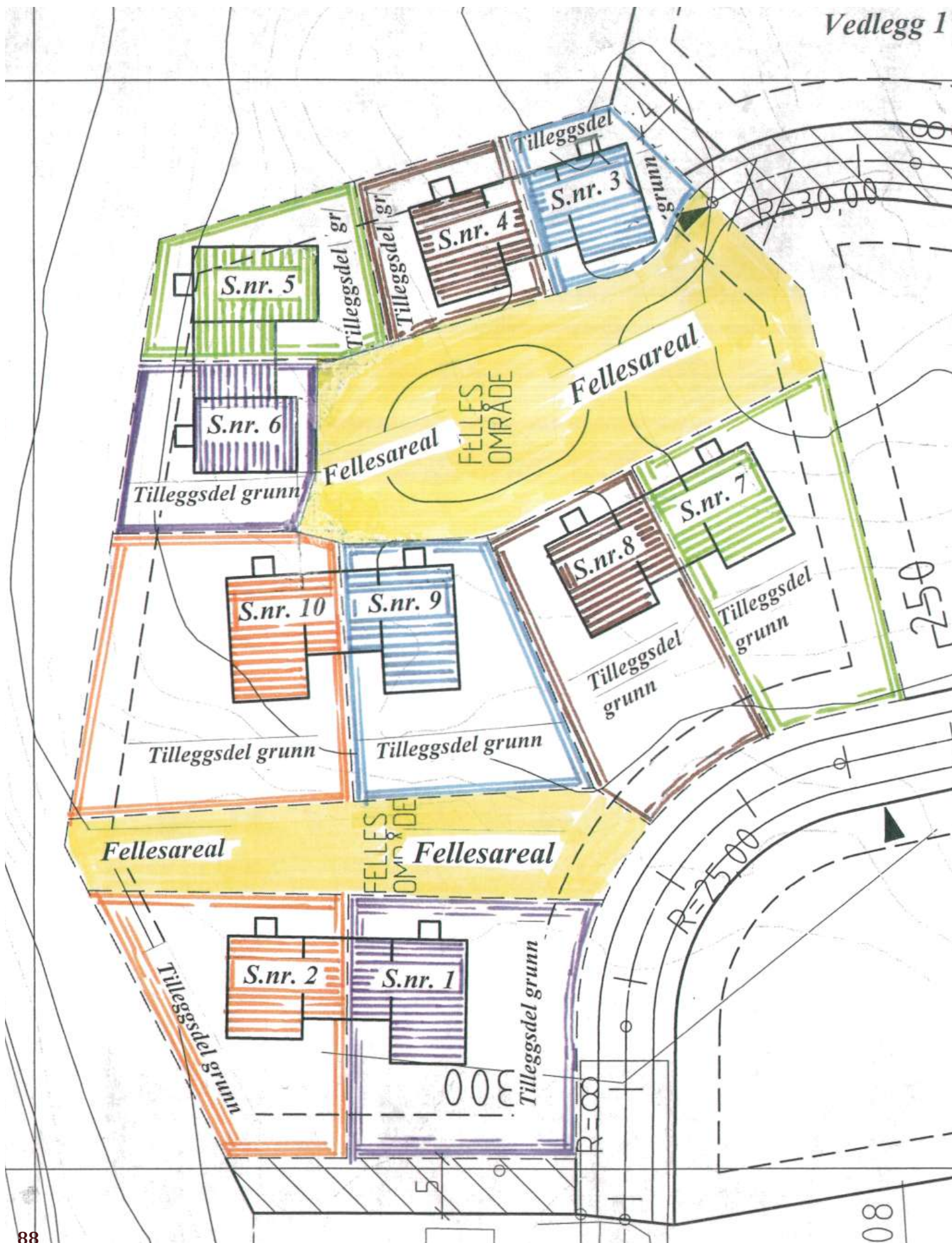
Pkt. 6 henviste til § 38

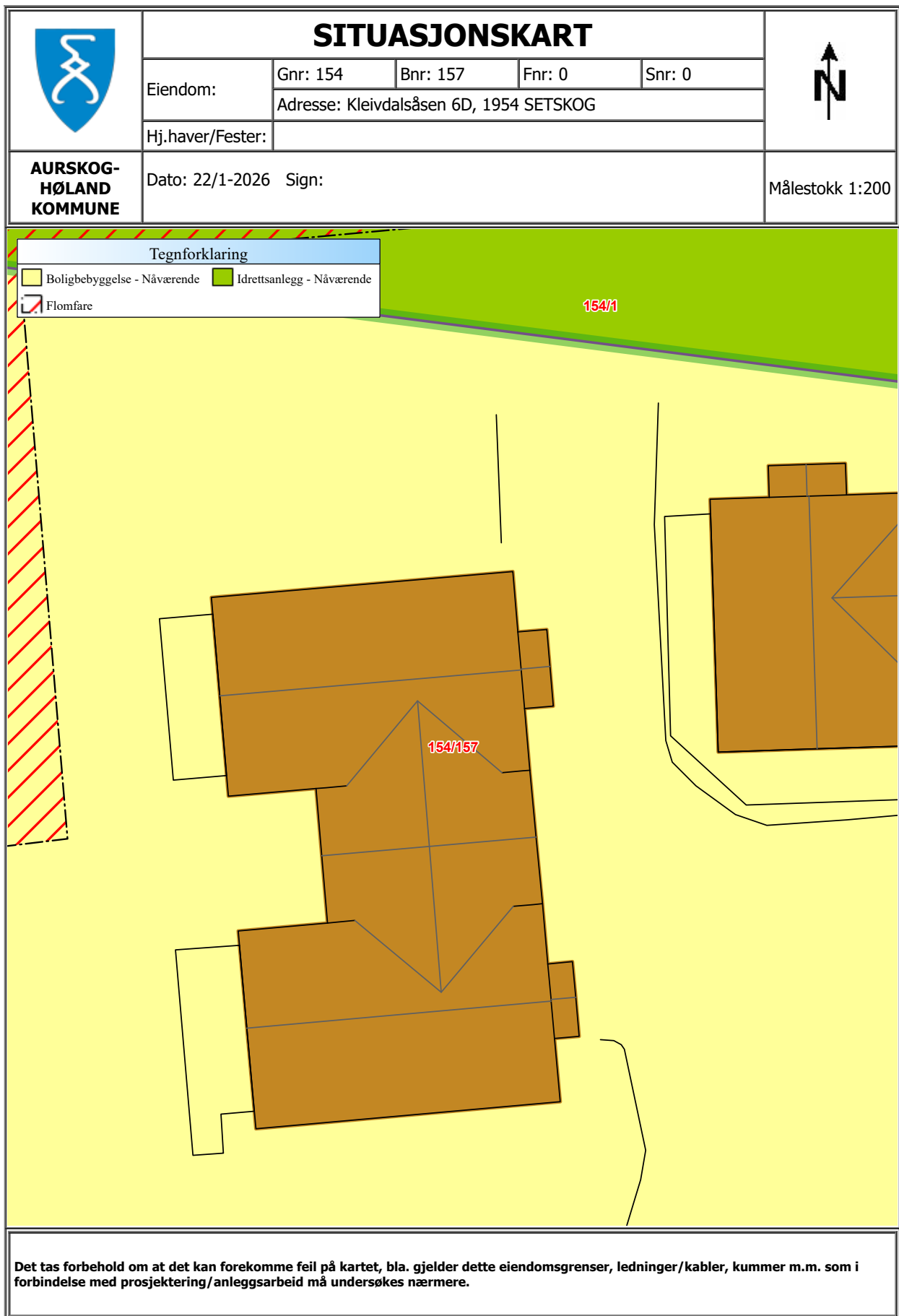
Pkt. 8 henviste til § 23 og § 26

Endring av vedtektene ved årsmøtet 7.mars 2024.

I pkt.2 er Bnr. 134 og 158 strøket etter ønske fra de 4 seksjonseierne.

I pkt.3 og 8 er sameiebrøken endret fra 1/14 til 1/10.





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



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

Nabolagsprofil

Kleivdalsåsen 6D

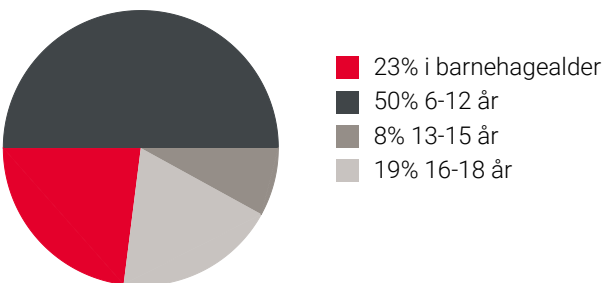
Offentlig transport

🚶 Setskog kirke	8 min
Linje 470, 471, 478	0.7 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 8 min

Skoler

Setskog oppvekstsenter (1-7 kl.)	8 min
58 elever, 4 klasser	0.7 km
Bjørkelangen skole (1-10 kl.)	18 min
650 elever, 40 klasser	16.2 km
Kjelle videregående skole	14 min
180 elever, 17 klasser	14.7 km
Bjørkelangen videregående skole	15 min
674 elever, 32 klasser	15.3 km

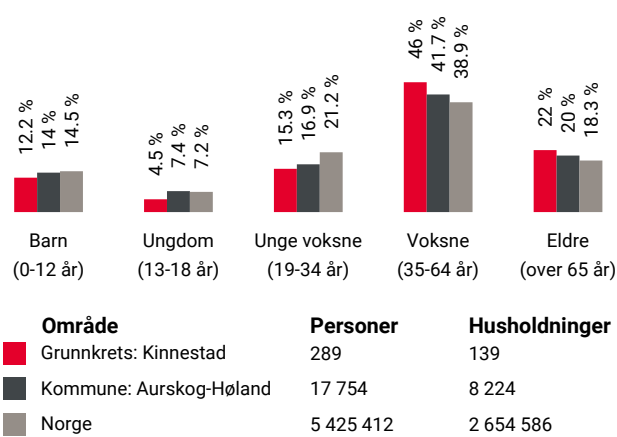
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



Barnehager

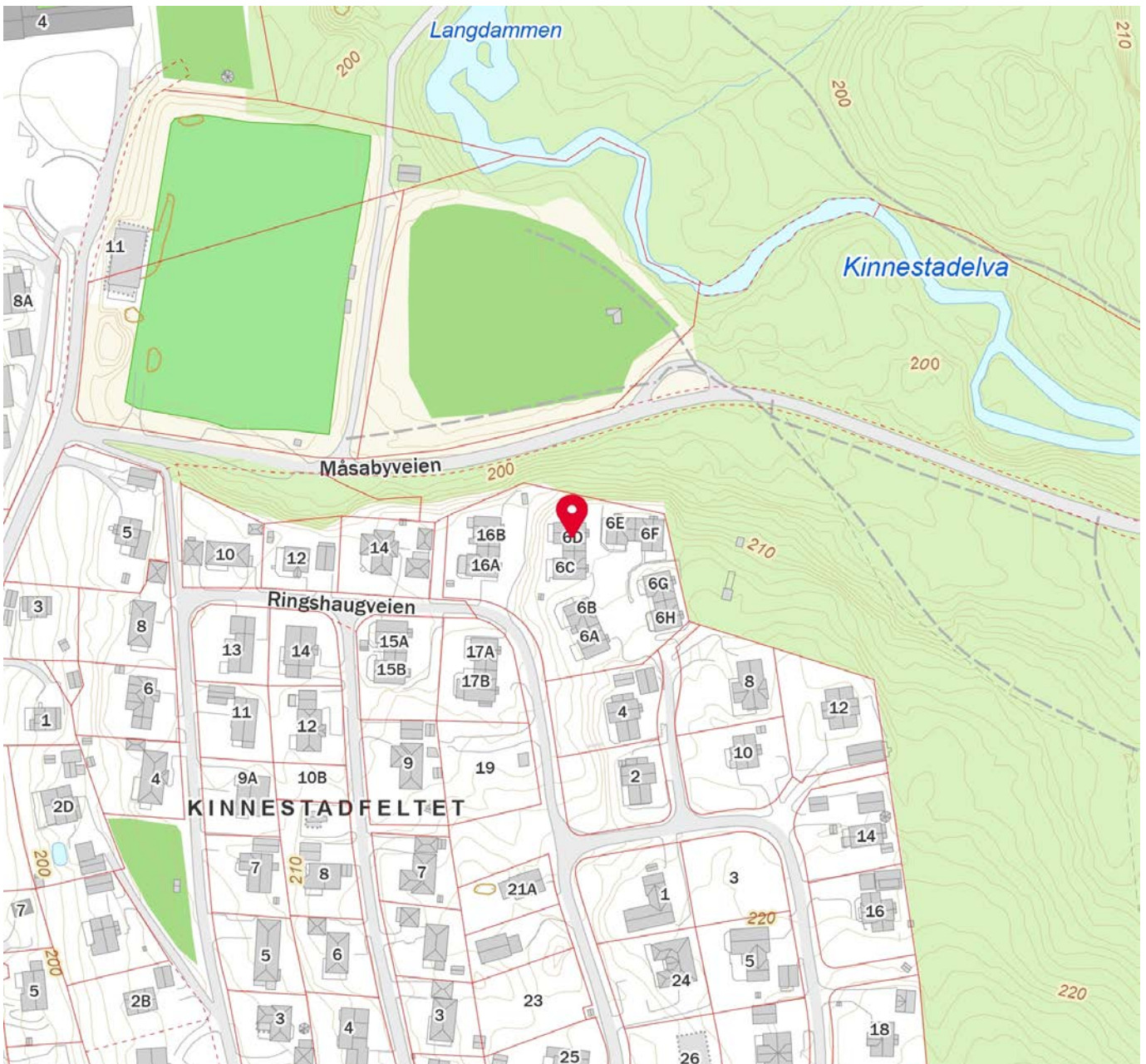
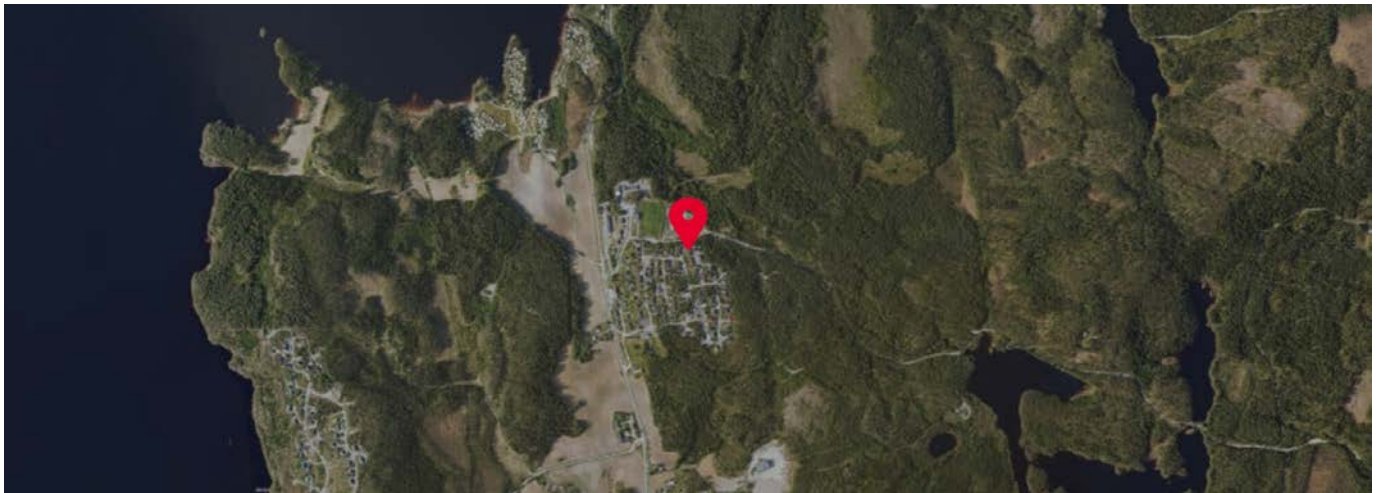
Setskog oppvekstsenter - bhg. (1-5 år)	8 min
21 barn	0.7 km

Dagligvare

Joker Setskog	10 min
PostNord, søndagsåpent	0.8 km

Sport

🏆 Setskog idrettsanlegg	8 min
Ballspill, fotball	0.7 km
🏊 MOVA Bjørkelangen Serviceveien	15 min
🏊 MOVA Bjørkelangen	16 min





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



Oversiktsbilde Setten.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kleivdalsåsen 6D
1954 SETSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Camilla Haugerudbråten

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre