



aktiv.

Setskogveien 1552, 1954 SETSKOG

**Oppussingsobjekt – koselig
enebolig med romslig planløsning,
integreert garasje og solrik tomt i
naturskjønne omgivelser.**



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 990 000,-
Omkostn.: Kr 51 100,-
Total ink omk.: Kr 2 041 100,-
Selger: Marylen Douat Amundsen
Erik Andre Douat
Grace Ellen Douat Nilsen
Marie Therese Douat

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
BRA-i/BRA Total 138/138 kvm
Tomtstr.: 866.9 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 154, bnr. 54
Oppdragsnr.: 1107250094

Ditt nye hjem!

Dette er en koselig enebolig over to plan på vestvendt tomt med gode solforhold. Det er stor hage over flere nivåer, sørvestvendte uteplasser og gruset gårdsplass. Beliggenheten er både landlig og sentral, kun en kort spasertur unna sentrum med skole, barnehage, butikk og idrettsanlegg.

Boligen har behov for modernisering, men har et godt utgangspunkt med romslig planløsning, integrert garasje og inngang i begge etasjer. Det er stue på hele 38 kvm, separat kjøkken med spiseplass, bad med opplegg for vaskemaskin og totalt fire soverom. I tillegg finnes både innredet rom i underetasjen og god bodplass. Oppvarming er bl.a. med vannbårne radiatorer.

Her ligger alt til rette for å skape et trivelig hjem.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	26
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	75
Brukstillatelse	80
Situasjonskart	81
Nabolagsprofil	83
Budskjema	94



Aktiv Eiendomsmegling v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Setskogveien 1552!



Eiendommen har et sjarmerende uteområde som legger til rette for hygge blant hele familien.



Her er det plenareal over flere nivåer, frodige trær og hellelagt gangsti fra gårdsplassen.



Boligen har entré i begge etasjer; en med inngang fra gårdsplassen og en med inngang fra terrassen.



Velkommen inn!



Entreen i 1. etasje har vegg-til-vegg teppe på gulvet og beigemalte vegger.



Kjøkkenet ligger i eget rom og har innredning montert langs to parallelle vegger. Under et vindu med koselig utsikt er det plass til et lite spisebord.



Innredningen har sporfreste fronter og laminatbenkeplater i hvit utførelse. Veggene bak har pent belegg.



v utstyr har kjøkkenet dobbel oppvaskkum med heldekkende benkebeslag og avsatt plass til komfyr.



Boligen har en stue med areal på hele 38 kvm.



Størrelsen og utformingen danner flere naturlige soner for møblering, deriblant foran en stor hjørnepeis med innsats.



Gulvet har vegg-til-vegg teppe, veggene er beigemalte og i himlingen er det hvite dragere.



Stuen har flott lysinnfall fra store vinduer.



En del av stuen er innredet som spisesstue.



Boligen har tre soverom på hovedplan og ett i underetasjen.



Soverommene er romslige og har naturskjønn utsikt via store vinduer.

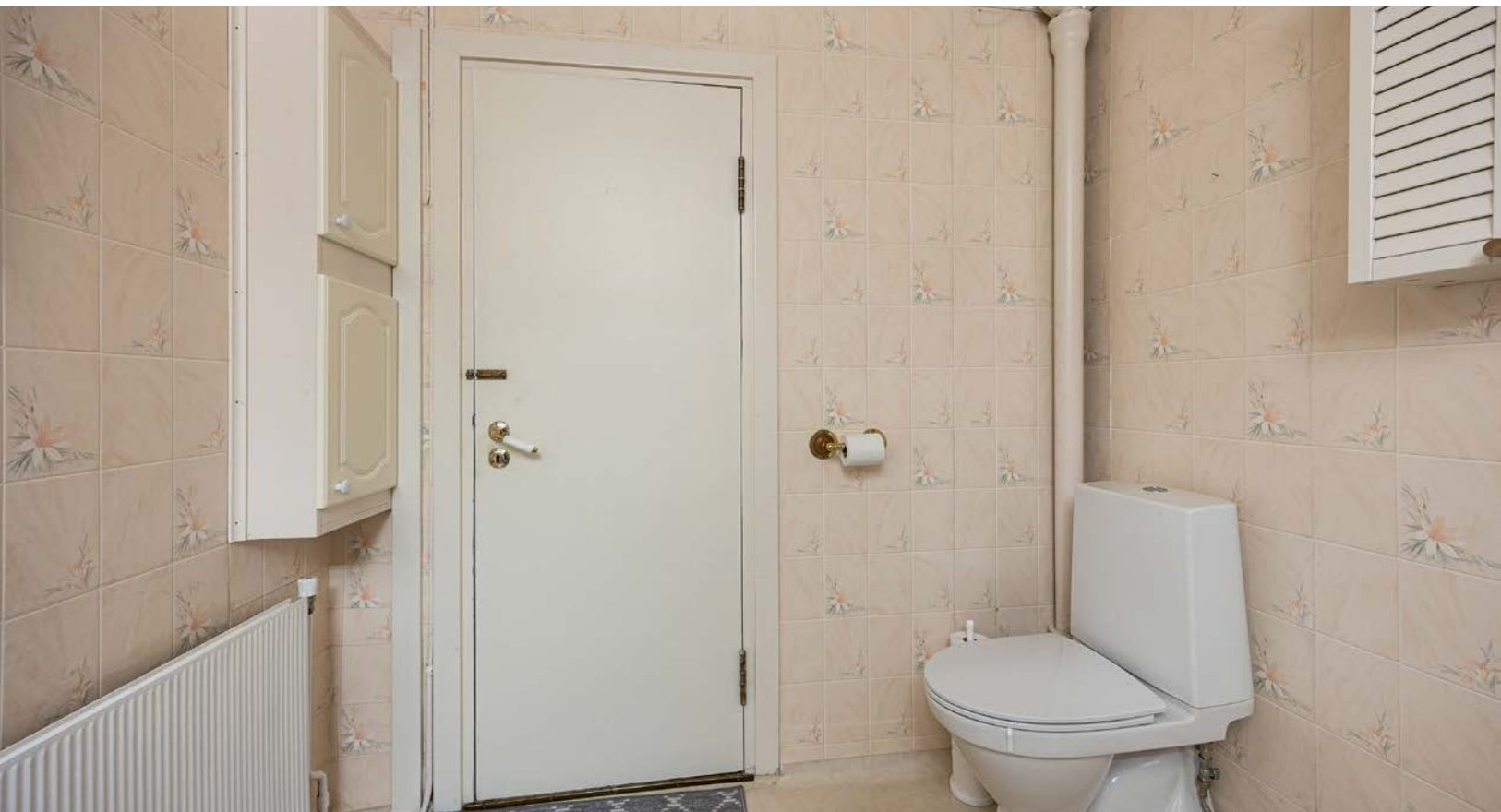


Det minste soverommet på hovedplan er benyttet til kontor.





Badet ligger på hovedplan og er utstyrt med gulvmontert toalett, dusjkabinett og hvit skapinnredning med heldekkende servant. Det er opplegg for vaskemaskin.



Over servanten er det ytterligere to skap og et speil med belysning. Gulvet har belegg og elektrisk varme, mens veggene har våtromstapet.



Trappegangen med trapp ned til underetasjen.



Entreen i underetasjen er av god størrelse, og har belegg på gulvet og tapetserte vegger. Sentrert i rommet er en vindeltrapp med teppe i trinnene.



Dette er soverommet i underetasjen. Vinduene gjør det ekstra lyst og luftig.



Soverom og innredet rom i underetasjen fremkommer som et stort rom benevnt som stue på byggetegninger. Etter deling er dette rommet å anse som et innredet rom og ikke et oppholdsrom.



Det er god plass til kjøretøy på gårdsplassen og i innkjørselen.
Boligen har en integrert garasje i underetasjen med gulvareal på ca. 20 kvm.



Ved inngangspartiet i underetasjen er det en steinsatt uteplass.



Det er også en sørvestvendt terrasse på ca. 7 kvm ved inngangspartiet i første etasje, med både overbygg, markise og belysning som setter stemningen når kveldsmørket senker seg.



Eneboligen ligger i idyllisk omgivelser, ca. 1,5 km unna sentrum av Setskog i Aurskog-Høland kommune.



Setskog er et stille og fredelig sted hvor det er godt å bo. Bygda er liten, men samfunnet er levende og det er tilbud til både store og små året igjennom i regi av idrettslaget og andre foreninger.



Fra Setskog tar man seg også lett til både Charlottenberg og Töcksfors i Sverige med gode handelstilbud. Til Lillestrøm er det ca 50 km og til Oslo ca 70 km.



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



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



Dersom vinteren er kald nok slik at isen legger seg, så kan man gå på skøyter på sjøen.



Ved innsjøen er det flere hytteområder og campingplasser som er godt besøkt i sommersesongen.



Velkommen til Setskogveien 1552 og hyggelige Setskog!

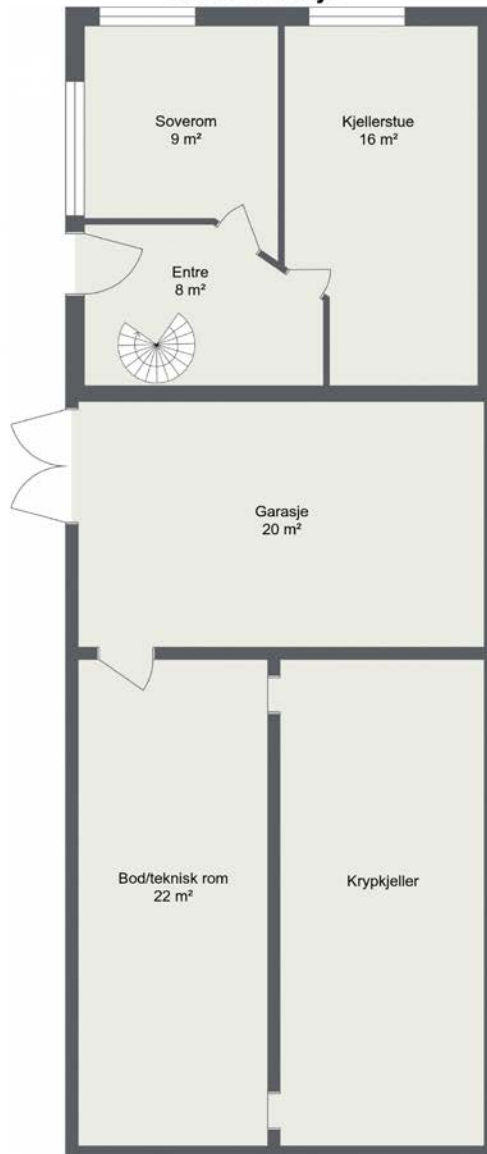
Setskogveien 1552, Setskog 1. Etasje



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. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Setskogveien 1552, Setskog Underetasje



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. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 138 m²

BRA - e: 0 m²

BRA totalt: 138 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 34 m² Entré, soverom, kjellerstue

BRA-e: 0 m² Garasje, bod/teknisk rom.

1. etasje

BRA-i: 104 m² Gang, bod, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, kjøkken, stue, entré, kontor, bod 2.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Garasje og bod/teknisk i tilleggsdel er rom på ca. 47 m² gulvflate ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m og er ikke inkludert i arealoppsettet.

Terrasseplatting er definert som Åpent areal (TBA).

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,23 m til ca. 2,26 m.

Målt takhøyder i underetasje boligdel: Varierende fra ca. 2,16 m til ca. 2,25 m.

Målt takhøyder i underetasje tilleggsdel: Varierende fra ca. 1,32 m til ca. 1,82 m.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

866.9 m²

Eiendommen er skylddelt og iht. matrikkelrapport har den ukjent grenseforløp og noen fiktive grenser. Ved en eventuell oppmåling bør det påregnes noe arealavvik. Mangel grunnnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eneboligen ligger i idyllisk omgivelser, ca. 1,5 km unna sentrum av Setskog i Aurskog-Høland kommune. Her finner du Setskog oppvekstsenter med barnehage og barneskole med sfo-ordning, idrettsplass, Joker nærbutikk med bensinpumpe, apotekvarer, blomster, gass og bank. Setskog tilbyr offentlig kommunikasjon via buss og det er en holdeplass i nærheten av boligen.

Setskog er en naturperle og kan tilby trygge, gode oppvekstkår og naturskjønne omgivelser. Her er marka tett på med friarealer og skogområder. Om sommeren er det lett tilgang på turmuligheter enten til fots eller på sykkel. Om vinteren blir det kjørt opp skiløyper med et godt utviklet løypenett - blant annet til en bemannet serveringshytte.

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. Dersom vinteren er kald nok slik at isen legger seg, så kan man gå på skøyter på sjøen. Ved innsjøen er det flere hytteområder og campingplasser som er godt besøkt i sommersesongen.

Setskog er et stille og fredelig sted hvor det er godt å bo. Bygda er liten, men samfunnet er levende og det er tilbud til både store og små året igjennom i regi av idrettslaget og andre foreninger.

Ca 15 minutter unna med bil finner man Bjørkelangen som er kommunesenter i Aurskog-Høland. Bjørkelangen har et hyggelig handelssentrum med et godt utvalg av forretninger, bibliotek, bank, post, vinmonopol, interiør, tekstil, elektronikk, velvære og øvrige "bymessige" fasiliteter. Gjennom året arrangeres det blant annet musikkfestival, martensdager, moteshow, NM i rally og Enduro, og andre opplevelser via stedets næringsforening og andre aktører.

Bjørkelangen har skole med 10 trinn og sfo-tilbud samt 2 videregående skoler med forskjellige og mange linjevalg. Idrettslaget og friidrettslaget er veldrevet og tilbyr en rekke aktiviteter for alle aldre året igjennom. I tillegg har NMK Aurskog-Høland treningsbane rett utenfor Bjørkelangen hvor det tilbys flere grener av motorsport. Det er også to teaterlag og flere aktive kor i kommunen.

Fra Setskog tar man seg også lett til både Charlottenberg og Töcksfors i Sverige med gode handelstilbud. Til Lillestrøm er det ca 50 km og til Oslo ca 70 km.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Offentlig kommunikasjon

Det er offentlig kommunikasjon via buss. Setskog har et begrenset rutetilbud.

Bygningssakkyndig

Henning Fagersand

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig over to plan med sokkelløsning og integrert garasje.

Byggemåte:

Det er observert grunnmur av støp, porebetong (Siporex e.l.) og lettklinkerblokker. Yttervegger i murkonstruksjoner av pusset/malt lettklinkerblokker og porebetong (Siporex e.l.), vindskier av tre. Saltak konstruksjon og ventilert møneloft (loft over etasje) med to innvendige tilganger. Takteking av blikkplater. Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l. Takstige til pipe med halvbeslag. Snøfanger på deler av tak. Trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass med lufteventil i enkelte vinduer. Koblede trevinduer. Treport til garasje. Ytterdør til 1. etasje med 3-lags isolerglass. Inadslående ytterdør til underetasje med enkelt glass. Overbygget platting i betongkonstruksjoner ved stue i 1. etasje

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3 for eneboligen.

Forhold som har fått TG2 - avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Takteking av blikkplater. Undertak er ukjent. Besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Eier opplyser at det er foretatt reparasjon av takplater og montert feiestige av faglærte. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er fuktskade på loft, som kan

ha sammenheng med taktekking, dette kan være en årsak til at det er har blitt utført reparasjoner på taket.

Utvendig > Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l. Takstige til pipe med halvbeslag. Snøfanger på deler av tak. Begrenset besikket fra bakkenivå. Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er påvist andre avvik: Det er påvist frostsprengning i enkelte nedløp. Det er fuktskade på loft, som kan ha sammenheng med beslag på gjennomføringer i tak.

Utvendig > Vinduer

Trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass med lufteventil i enkelte vinduer. Koblede trevinduer. Flere vinduer med markise. Alder på glass er datert: 1961, 1983, 1985 og udaterte. Norskproduserte vinduer i perioden 1964-1975 inneholder PCB, som er definert som miljøfarlig stoff og må behandles som spesialavfall. Vurdering av avvik: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Eldre vinduer har slitasje, det er observert punktert glass i flere. Sprekk i ytterglass på vindu i soverom underetasje. Utvendig treverk på vinduer og vannbrett har stedvis skader.

Utvendig > Dører

Ytterdør til 1. etasje med 3-lags isolerglass, datert 1997. Inadslående ytterdør til underetasje med enkelt glass. Vurdering av avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Ytterdør til underetasje er eldre med slitasje og begrenset tettefunksjon.

Utvendig > Vindskier

Vindskier av tre. Vurdering av avvik: Det er avvik: Vindskier har stedvis slitasje og råteskader.

Innvendig > Andre innvendige forhold

Skadedyr. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er observert spor etter mus i veggventiler.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Synlige avløpsrør av støpejern og noe plast. Stakeluker i underetasje og det er observert vakuumventil i kjellerbod og avløpslufing over tak. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Eldre støpejernsrør med rustdannelser og det er tegn som tyder på de har oppnådd forventet brukstid. Rør for avløpslufing er ikke isolert på møneloft og kan skape kondens. Anbefalt brukstid for avløpsrør av støpejern er ca. 50 år og var dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufteventiler i enkelte vinduer. Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er begrenset ventilasjon i stue og kontor.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett. El-skap med skrusikringer og noen automatsikringer er plassert i bod underetasje. Måler er plassert i eget skap ved el-skabet. Det er ikke forevist dokumentasjon og ingen opplysninger om anlegget grunnet dødsbo.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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 eltilsynsrapport 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. 1961

Spørsmål til eier

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

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

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? Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Ukjent

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

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja. På grunnlag av manglende opplysninger, dokumentasjon og alder, anbefales en utvidet el-kontroll. Det bemerkes at undertegnede takstmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig. Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste, for utbedring av eventuelle avvik og oppgraderinger vil det tilkomme ytterligere kostnader.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med klaffeventil i yttervegg. Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Naturlig avtrekk har begrenset effekt i forhold til mekanisk avtrekk.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Naturlig ventilasjon på kjøkken. Vurdering av avvik: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Forhold som har fått TG2 - avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av betong. Ved målinger ble det registrert skjevheter på gulv. 1.etasje stue er det målt opp til ca. 15 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m og ca. 20 mm over hele rommet. Målinger er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt. Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Innvendige trapper

Spindeltrapp av stål med teppe i trinn. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Innvendig > Innvendige dører

Malte finerdører. Eldre dører med bruksslitasje, som opprettholder sin funksjon. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører bør justeres og dørklinker bør utbedres.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Synlige vannrør av jern og kobber med og uten plastkappe. Ukjent alder på vannrør, vurdert til eldre anlegg. Stoppekran er plassert garasje. Det bemerkes at rørisolasjon som er observert i underetasje kan inneholde Asbest. Arbeidstilsynet opplyser bl.a. følgende: "Asbest er blitt brukt i bygninger og installasjoner fra rundt 1920 til 1985 da totalforbudet av asbest kom. Asbest innebærer ingen risiko med mindre asbestfibre frigjøres fra asbestmaterialet. Dette kan skje ved at asbesten skades, bearbeides eller utsettes for påkjenninger. Det er først når støv med løse asbestfibre pustes inn, at asbest kan utgjøre en helserisiko." Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Anbefalt brukstid for kobberrør er ca. 50 år

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter tilkoblet stikkontakt er plassert i bod underetasje. Årstall: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav. Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereder større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W).

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger. Ukjent type og det er ikke opplyst om ledningsnett er oppgradert etter byggeår. Vurdert ut fra byggeår og alder. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Anbefalt brukstid for PE-rør er ca. 50 år.

Tomteforhold > Oljetank

Selger opplyser at det er nedgravd tank på eiendommen. Vurdering av avvik: Det er avvik: Ukjent type og alder.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Våtromstapet på vegger og malte plater i himling. Vurdering av avvik: Det er avvik: Et felt på vegg mangler våtromstapet.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv med gulvvarme. (Ut fra observert termostat). Det er fall mot sluk med enkelte flate partier. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist, i tillegg er det oppkant mot terskel på ca. 20 mm. Vurdering av avvik: Det er avvik: Belegg har falmet med varmemerker der vaskemaskin har vært plassert.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Saltak konstruksjon og ventilert møneloft (loft over etasje) med to innvendige tilganger, en i tilbygg nord og en i eksisterende del sør. Isolert med sydde matter og etterisolert med mineralull. Begrenset inispisert fra luker, grunnet tilgang. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. I del mot sør er det fuktmerker og råteskader i taksperre og noe undertak i område ved pipe, dette kan også ses i sammenheng med observert skade i himling i skap ved pipe. Isolasjon er lagt inntil undertak ved takfot. Det er spor etter mus.

Innvendig > Overflater

1.etasje. Gulvene er i hovedsak av vegg-til-vegg teppe, belegg og tregulv. Vegger er i hovedsak av trepanel, tapet og malte plater. Himlinger er i hovedsak av trepanel, tak-ess plater og malte plater. Vurdering av avvik: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Eldre overflater med slitasje og behov for modernisering. Det er registrert råteskade i himling i skap med pipe. Gulvknirk i flere rom.

Innvendig > Overflater - u.etg. boligdel

Underetasje. Gulvene er i hovedsak av belegg, teppefliser og betonggulv. Vegger er i hovedsak av tapetserte plater. Himlinger er i hovedsak av tak-ess plater. Vurdering av avvik: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Tapet har skader og fuktmerker. Grovstøpt gulv i et rom. Ses i sammenheng med "Rom under terreng".

Innvendig > Rom Under Terreng

Underetasje med sokkelløsning, består av boligdel med inngangsparti til entre, et soverom og kjellerstue e.l. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Rommene har delvis oppforet gulv og utforet vegger. Etasjen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger. Det er foretatt hulltaking og fuktmålinger som viste opp til ca. 23 %, som

er over grensen til skadelig fukt. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Det er registrert fukt og råteskader fortrinnvis i utforet vegg mot øst. Observert saltutslag på betonggulv, som er tegn på fukt fra grunn.

Innvendig > Rom Under Terreng - garasje/bod

Underetasje med sokkelløsning, består av tilleggsdel med garasje og bod med tilgang til krypkjeller. Det er delvis grovstøpt gulv og fjell, vegger av mur og Siporex blokker, støpt himling. Sidehengslet dobbel port av tre. Det er ikke foretatt hulltaking da vegger er av murkonstruksjoner. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Vurdering av avvik: Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er et synlig innsig av vann fra østvegg. Garasje dør er eldre med slitasje.

Innvendig > Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under deler av bygning, med fjell og jordmasser i dagen, innvendig tilgang, murvegger og himling av betongdekke. Vurdering av avvik: Det er manglende fuktsperre på bakken. Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller. Det er et innsig av vann fra øst. Jordmasser holder på fuktigheten.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Det er brannslukningsapparat datert 2006. Røykvarsler i 1. etg. Det skal være minst en detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor teknisk rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Det skal være slukkeutstyr som kan brukes i alle rom, som f.eks. pulverapparat på minst 6 kg, skum- eller vannapparat på minst 9 liter eller på minst 6 liter med eff.klasse på minst 21A. Eventuelt annet med tilsvarende slukkekapasitet. Utstyr skal ikke være over 10 år. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Ja
4. Er det skader på røykvarslere? Ukjent

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Det er ingen synlig fuktsikring av grunnmur. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er vurdert ut fra alder på bygning og observasjoner i kjelleretasje. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Vurdering av avvik: Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Det er større fuktinnslag fra terreng til underetasje.

Tomteforhold > Terrengforhold

Bygningen ligger i et skrånet terreng fra øst. Vurdering av avvik: Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Terrengtet faller mot bygning fra øst, nord og delvis sør, det er hovedgrunn til fukt i underetasje.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemt belegg. Direkte avløp fra dusjkabinett. Flere gjennomføringer i gulvbelegg. Tettesjiktet består av våtromstapet på vegger og belegg på gulv. Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Det er vurdert at membran/tettesjikt ikke er garantert tett, grunnet registrerte avvik og alder. Gjennomføringer i gulv har begrenset tetting. Membran/tettesjiktet fra ukjent alder, det er vurdert at forventet brukstid er oppnådd. Vinylbelegg på gulv har normal brukstid på ca. 25 år. Våtromstapet har normal brukstid på ca. 7 år.

Lovlighet

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det foreligger tegning for tilbygg nord, datert 8.9.1969, som ikke stemmer helt med dagens bruk. Stue i underetasje er delt av til et soverom og stue. 1.etasje er soverom sør/øst blitt del av stue. Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tilbygg, datert 9.3.1971.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befæringsdato 27.05.2025 av Henning Fagersand. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Opplysninger fra el-verk og brann- og redningsvesen:

Følgende er opplyst fra el-verket: Siste tilsyn i 2009. Ingen åpne avvik etter dette tilsynet. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

Følgende er opplyst fra Nedre Romerike Brann- og Redningsvesen: Varslet feiing i 2024 og 2025, ikke gjennomført da ingen var hjemme. Ingen registrerte tilsyn. NRBR opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men dette har ikke blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR.

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

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.

Sammendrag selgers egenerklæring

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Nord østre hjørne.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Rep takplater og feiestige. Utført av Geir Fagermoen/Freddy Bakker.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen.

Kort fortalt om eiendommen

- Oppussingsobjekt på solrik tomt.
- Romslig enebolig over to plan.
- Inngang til begge etasjer.
- Integrert garasje med bod.
- Sørvestvendte uteplasser.
- Stue på hele 38 kvm m/peis.
- Kjøkken i eget rom m/spiseplass.
- Bad med opplegg for vaskemaskin.
- Fire soverom med store vinduer.
- God lagringsplass i tre boder.
- Oppvarming m/vannbårne radiatorer.

Planløsning

1. etasje: Entré, kjøkken, stue/spisestue, gang, trapperom, bad/wc/vaskerom, 2 soverom, kontor og 2 boder.

U. etasje: Entré, innredet rom og soverom.

Annet: Integrert garasje og bod.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Eier tegner eget abonnement for tv og bredbånd på eiendommen.

Parkering

Det er god plass til kjøretøy på gårdsplassen og i innkjørselen. Boligen har en integrert garasje i underetasjen med gulvareal på ca. 20 kvm.

Forsikringsselskap

Eika forsikring.

Radonmåling

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

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp ved bruk av vannbårne radiatorer, gulvvarme på badet og innsatspeis i stuen. Varmesentral med trykktank til radiatorer er plassert i kjellerboden sammen med en 120 liters bereder (begge fra 2009). Videre har boligen naturlig ventilasjon og et sikringsskap med skrusikringer, samt noen automatsikringer. Det er opplyst om nedgravd oljetank på eiendommen.

Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal

forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 20 168 pr 2025

Info kommunale avgifter

Beløpet for kommunale 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 2 870 pr 2024

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Aurskog Høland kommune, pt. på 2 promille.

Formuesverdi primær

Kr 774 952 pr 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 099 807 pr 2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 154, bruksnummer 54 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:

3226/154/54:

14.08.1970 - Dokumentnr: 4111 - Erklæring/avtale. Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. byggeavstand.

02.10.1961 - Dokumentnr: 3127 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3226 Gnr:154 Bnr:16

19.08.2004 - Dokumentnr: 7272 - Grensejustering. Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.2015 - Dokumentnr: 470661 - Sammenslåing. Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:0221 Gnr:154 Bnr:81

01.01.2020 - Dokumentnr: 15645 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:0221 Gnr:154 Bnr:54

01.01.2024 - Dokumentnr: 145618 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:3026 Gnr:154 Bnr:54

Heftelsene omhandler skylddeling av eiendommen ifm. opprettelse, grensejustering av eiendommen med oppmåling og sammenslåing mellom 154/16 og 154/81.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eneboligen i kommunens arkiv. Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tilbygg på eiendommen, datert 09.03.1971. Det foreligger byggetegning for frittliggende enebolig, datert 08.09.1969.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har privat adkomst fra offentlig vei. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert. Eiendommen er i kommuneplanen for Aurskog Høland avsatt til nåværende boligbebyggelse. Eiendommen grenser til reguleringsplan for gang og sykkelvei langs rv21 fra samfundshuset til Aaserudkrysset. Deler av eiendommen ligger innenfor gulv støysone ifm. riksvei 21.

Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: <https://www.ahk.no/innhold/politikkog-planer/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/>

Adgang til utleie

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

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtagelse etter avtale med selger. Vennligst oppgi ønsket dato i vedlagte budskjema.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

49 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

51 100 (Omkostninger totalt)

67 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

69 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 041 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 057 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 059 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 51 100

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Kommunal info

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av

forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- oppgjørshonorar kr 7.000,- og visninger kr 3.000,- per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 9.545,-. Utleggene omfatter foto, kommunal info og tinglysningsgebyr. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kenneth Sverre
Eiendomsmegler MNEF
kenneth.sverre@aktiv.no
Tlf: 930 29 613

Ansvarlig megler

Kenneth Sverre
Eiendomsmegler MNEF
kenneth.sverre@aktiv.no
Tlf: 930 29 613

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

Salgsoppgavedato

11.06.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Setskogveien 1552, 1954 SETSKOG



AURSKOG-HØLAND kommune

gnr. 154, bnr. 54

Markedsverdi

2 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 27.05.2025

Rapportdato: 05.06.2025

Oppdragsnr.: 13998-1447

Referansenummer: RX9852

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Fagersand AS

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

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576



Sertifikater

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGNING.

Enebolig over to plan med sokkelløsning og integrert garasje.

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Eldre bolig i murkonstruksjoner.

Bygningen har større fuktutfordringer i underetasje og det må iverksettes tiltak.

Det er observert fuktskader i takkonstruksjon, som må undersøkes nærmere og eventuelt iverksette tiltak.

For øvrig er det eldre overflater, vinduer og bad, som det må påregnes skifte eller renovering og modernisering av.

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

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

Enebolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er observert grunnmur av støp, porebetong (Siporex e.l.) og lettklinkerblokker.

Yttervegger i murkonstruksjoner av pusset/malt lettklinkerblokker og porebetong (Siporex e.l.), vindskier av tre.

Saltak konstruksjon og ventilert møneloft (loft over etasje) med to innvendige tilganger.

Taktekking av blikkplater.

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

Takstige til pipe med halvbeslag.

Snøfanger på deler av tak.

Trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass med lufteventil i enkelte vinduer.

Koblede trevinduer.

Treport til garasje.

Ytterdør til 1.etasje med 3-lags isolerglass.

Inadslående ytterdør til underetasje med enkelt glass.

Overbygget platting i betongkonstruksjoner ved stue i 1.etasje

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater 1.etasje.

Gulvene er i hovedsak av vegg-til-vegg teppe, belegg og tregulv.

Vegger er i hovedsak av trepanel, tapet og malte plater.

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

Etasjeskille av betong.

Underetasje med sokkelløsning, består av boligdel med inngangsparti til entre, et soverom og kjellerstue e.l.

Rommene har delvis oppforet gulv og utforet vegger.

Gulvene er i hovedsak av belegg, teppefliser og betonggulv.

Vegger er i hovedsak av tapetserte plater.

Himlinger er i hovedsak av tak-ess plater.

Tilleggsdel underetasje med garasje og bod med tilgang til krypkjeller.

Det er delvis grovstøpt gulv og fjell, vegger av mur og Siporex blokker, støpt himling.

Sidehengslet dobbel port av tre.

Bygningen har krypkjeller under deler av bygning, med fjell og jordmasser i dagen, innvendig tilgang, murvegger og himling av betongdekke.

Teglsteinspipe med sotluke i underetasje.

Tilkoblet peis med innsats i stue.

Spindeltrapp av stål med teppe i trinn.

Malte finerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1.etasje.

Våtromstapet på vegger og malte plater i himling.

Vinylbelegg på gulv med gulvvarme.

Plastsluk med klemt belegg.

Direkte avløp fra dusjkabinett.

Tettesjiktet består av våtromstapet på vegger og belegg på gulv.

Sanitærutstyr og innredning består av dusjkabinett, heldekkende servant med underskap, speil, veggskap, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering med klaffeventil i yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, over og underskap, laminert benkeplate, heldekkende benkebeslag i stål med vaskekummer, komfyr.

Belegg på gulv og på vegg over kjøkkenbenk.

Naturlig ventilasjon på kjøkken,

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av jern og kobber med og uten plastkappe.

Stoppekran er plassert garasje.

Synlige avløpsrør av støpejern og noe plast.

Stakeluker i underetasje og det er observert vakumventil i kjellerbod og avløpslufing over tak.

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufteventiler i enkelte vinduer.

Varmesentral med trykktank til radiatorer i bod underetasje.

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter tilkoblet stikkontakt er plassert i bod underetasje.

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.

El-skap med skrusikringer og noen automatsikringer er plassert i bod underetasje.

Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i 1.etasje.

Røykvarsler i 1.etg.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell så langt det kan observeres i kjeller.
Bygningen ligger i et skrånet terreng fra øst.

Vann og avløpsledninger, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	138 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	138 m ²
Totalpris	2 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger tegning for tilbygg nord, datert 8.9.1969, som ikke stemmer helt med dagens bruk.

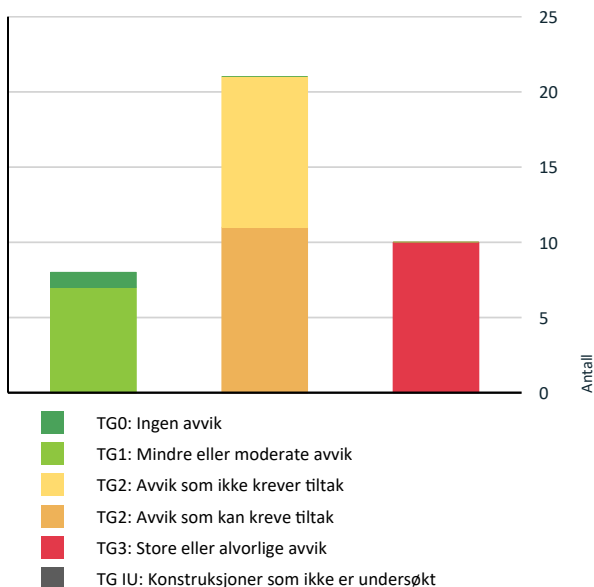
Stue i underetasje er delt av til et soverom og stue.

1.etasje er soverom sør/øst blitt del av stue.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tilbygg, datert 9.3.1971.

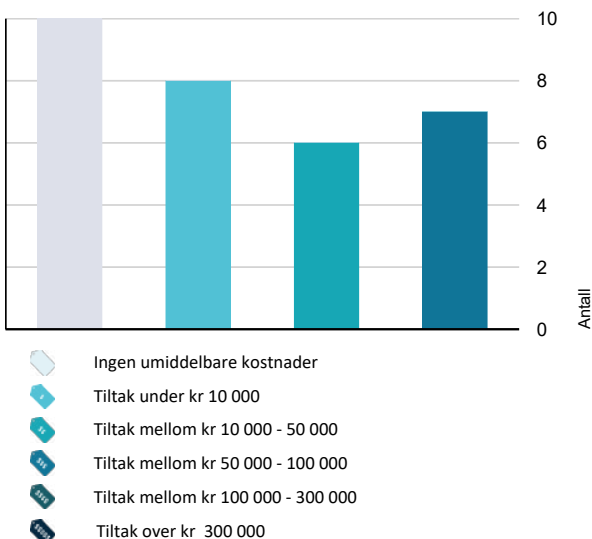
Sammendrag av boligens tilstand

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. Egenerklæring er begrenset utfylt. På bakgrunn av dette kan det være begrenset med opplysninger og informasjon.
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 regnvær. Selger var ikke tilstede.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater - u.etg. boligdel** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng - garasje/bod.** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Oljetank [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](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1961

Kommentar
Byggeår satt ut fra etablert eiendom, iht. matrikkel. Kartutsnitt viser markert eiendom med bolig.

Standard

Enebolig over to plan med sokkelløsning og integrert garasje. Underetasje består av en boligdel og en tilleggsdel, boligdelen består av overbygget inngangsparti til entre med trapp, et soverom og kjellerstue, tilleggsdelen består av garasje, bod/teknisk rom med tilgang til krypkjeller.

1.etasje har gang med trapp, to soverom, bod, gang, bad, kjøkken, stue, kontor og entre med utgang til overbygget plattform. Oppvarming består av sentralvarme til radiatorer, vedfyring og strøm.

Boligen har eldre standard.

Vedlikehold

Boligen har et variert vedlikehold med noe etterslep.

Tilbygg / modernisering

1971	Tilbygg	Tilbygg mot nord over to plan med entre og stue i underetasje og gang, to soverom og bod i 1.etasje, iht. tegning.
------	---------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av blikkplater.
Undertak er ukjent.

Besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Eier opplyser at det er foretatt reparasjon av takplater og montert feiestige av faglærte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktskade på loft, som kan ha sammenheng med taktekking, dette kan være en årsak til at det er har blitt utført reparasjoner på taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taktekking må gås over av fagperson for å sikre at tekkingen er slik den skal være.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Nedløp og beslag

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

Takstige til pipe med halvbeslag.

Snøfanger på deler av tak.

Begrenset besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist frostsprengning i enkelte nedløp.

Det er fuktskade på loft, som kan ha sammenheng med beslag på gjennomføringer i tak.

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp med skader bør skiftes.

Beslag må gås over av fagperson for å sikre at tettingen rundt gjennomføringer er slik den skal være.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Nedløp med frostsprengning.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i murkonstruksjoner av pusset/malt lettklinkerblokker og porebetong (Siporex e.l.), vindskier av tre. Etter det som kan observeres er det porebetong i eksisterende del og lettklinkerblokker i tilbygg, uten at det kan konstateres sikkert.



Veggventil i tilbygg viste vegg av lettklinkerblokker.

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak konstruksjon og ventilert møneloft (loft over etasje) med to innvendige tilganger, en i tilbygg nord og en i eksisterende del sør. Isolert med sydde matter og etterisolert med mineralull. Begrenset inspisert fra luker, grunnet tilgang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

I del mot sør er det fuktmerker og råteskader i taksperre og noe undertak i område ved pipe, dette kan også ses i sammenheng med observert skade i himling i skap ved pipe.

Isolasjon er lagt inntil undertak ved takfot.
Det er spor etter mus.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Fuktmålinger i disse områdene viste normale verdier på befaringsstidspunktet ved regnvær og skaden kan være fra før takteking ble reparert.

Det må foretas gjennomgang av fagperson for omfanget av skaden og finne årsaken om mulig, samt foreta nødvendige utbedringer.

Det bør etableres luftespalte mellom isolasjon og undertak for å unngå fare for kondens og fuktskader.

Møneloftet bør kontrolleres nærmere, da det kun er observert fra område ved luker.

Det må gjøres tiltak for å holde mus ute av bygning.

Kostnadsestimat er kun for videre undersøkelser og det kan tilkomme ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskadet taksperre og undertak. Fuktmålinger viste ikke utslag på fukt.



Begrenset tilgang møneloft sør.



Møneloft nord.

! TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass med lufteventil i enkelte vinduer.
Koblede trevinduer.
Flere vinduer med markise.
Alder på glass er datert: 1961, 1983, 1985 og udaterte.

Norskproduserte vinduer i perioden 1964-1975 inneholder PCB, som er definert som miljøfarlig stoff og må behandles som spesialavfall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Eldre vinduer har slitasje, det er observert punktert glass i flere.
Sprekk i ytterglass på vindu i soverom underetasje.
Utvendig treverk på vinduer og vannbrett har stedvis skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

De eldste vinduene og vinduer med skader bør skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sprekk i glass på vindu underetasje.



Vindu med punktert glass i 1.etasje.



Vindu med utvendig slitasje på treverk.

TO 2 Dører

Ytterdør til 1.etasje med 3-lags isolerglass, datert 1997.
Innslående ytterdør til underetasje med enkelt glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Ytterdør til underetasje er eldre med slitasje og begrenset tettefunksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Ytterdør til underetasje bør skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget platting i betongkonstruksjoner ved stue i 1.etasje



Platting.

TO 2 Vindskier

Vindskier av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindskier har stedvis slitasje og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vindskier med skader må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vindski med skade.

Tilstandsrapport

INNENDIG

! TG 3 Overflater

1.etasje.

Gulvene er i hovedsak av vegg-til-vegg teppe, belegg og tregulv.
Vegger er i hovedsak av trepanel, tapet og malte plater.
Himlinger er i hovedsak av trepanel, tak-ess plater og malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Eldre overflater med slitasje og behov for modernisering.
Det er registrert råteskade i himling i skap med pipe.
Gulvknirk i flere rom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør påregnes at de fleste overflater skiftes eller utbedres.
Himling i skap må avdekkes for å kunne kontrollere omfanget av skade og skadde materialer må skiftes.
Det ble ikke avdekket unormal fukt i området på befaringstidspunktet og det kan være eldre skade, men årsaken bør avklares hvis mulig, ses i sammenheng med registrert skade på møneloft.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fukt og råteskade i bod ved pipe. Fuktmåling viste ikke utslag på fukt.



Vegg-til-vegg tepper er nedslitte.

! TG 3 Overflater - u.etc. boligdel

Underetasje.

Gulvene er i hovedsak av belegg, teppefliser og betonggulv.
Vegger er i hovedsak av tapetserte plater.
Himlinger er i hovedsak av tak-ess plater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Tapet har skader og fuktmerker.
Grovstøpt gulv i et rom.
Ses i sammenheng med "Rom under terreng".

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Vegg overflater bør skiftes og det bør legges gulv eller pusse betonggulvet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kjellerstue har fuktskader på veggoverflater.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av betong.

Ved målinger ble det registrert skjevheter på gulv.
1.etasje stue er det målt opp til ca. 15 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m og ca. 20 mm over hele rommet.

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

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

På generelt grunnlag informeres følgende:

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

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

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

Mer informasjon: www.nrpa.no/radon

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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

! TG 1 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe med sotluke i underetasje.
Tilkoblet peis med innsats i stue.

Iht. NRBR ble det varslet feiing i 2024 og 2025, men ikke utført.
Siste tilsyn er ikke opplyst.
På grunnlag av dette bør det gjennomføres feiing og tilsyn.

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasje med sokkelløsning, består av boligdel med inngangsparti til entre, et soverom og kjellerstue e.l.
Rommene har delvis oppforet gulv og utforet vegger.
Etasjen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

Det er foretatt hulltaking og fuktmålinger som viste opp til ca. 23 %, som er over grensen til skadelig fukt.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er registrert fukt og råteskader fortrinnsvis i utforet vegg mot øst. Observert saltutslag på betonggulv, som er tegn på fukt fra grunn.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Utforede vegger mot terreng må avdekkes for å kunne kontrollere omfanget av skaden.

Det må foretas utvendig fuktsikring og vegger kan bygges opp igjen iht. pre-aksepterte løsninger etter dagens krav og anbefalinger.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fukt og råteskader i kjellerstue.



Saltutslag på gulv.



Fuktmålinger viste skadelig fukt.

Tilstandsrapport

! TG 3 Rom Under Terreng - garasje/bod.

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasje med sokkelløsning, består av tilleggsdel med garasje og bod med tilgang til krypkjeller.

Det er delvis grovstøpt gulv og fjell, vegger av mur og Siporex blokker, støpt himling.

Sidehengslet dobbel port av tre.

Det er ikke foretatt hulltaking da vegger er av murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er synlig innsig av vann fra østvegg.

Garasje dør er eldre med slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

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

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

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

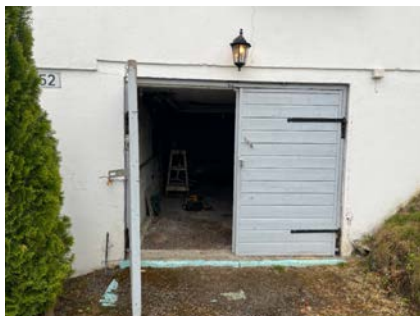
Det må foretas utvendig fuktsikring.

Garasjedør bør skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er skrånet fjell fra øst med innsig av vann.



Garasjedør bør skiftes.

! TG 3 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under deler av bygning, med fjell og jordmasser i dagen, innvendig tilgang, murvegger og himling av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Det er innsig av vann fra øst.

Jordmasser holder på fuktigheten.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det må foretas utvendig fuktsikring.

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

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

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Krypkjeller med synlig fuktinntrenging.



Krypkjeller med jordmasser.

! TG 2 Innvendige trapper

Spindeltrapp av stål med teppe i trinn.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Spindeltrapp.

TG 2 Innvendige dører

Malte finerdører.

Eldre dører med bruksslitasje, som opprettholder sin funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører bør justeres og dørklinker bør utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Andre innvendige forhold

Skadedyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert spor etter mus i veggventiler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å holde mus ute av bygning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad i 1.etasje.

Ukjent alder på våtrommet.

Det er vurdert av våtrommet er fra før 1997.

Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav.

Det foreligger ingen dokumentasjon på badet.

Grunnet registrerte avvik og alder må det påregnes renovering av våtrommet.



Bad

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromstapet på vegger og malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

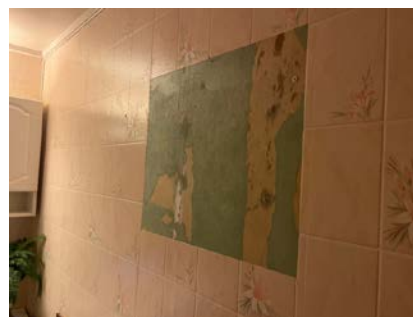
Et felt på vegg mangler våtromstapet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Felt uten våtromstapet er ikke i våtsone og det er ikke behov for tiltak grunnet risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Et felt på vegg mangler våtromstapet.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Vinylbelegg på gulv med gulvvarme. (Ut fra observert termostatt)

Det er fall mot sluk med enkelte flate partier.
Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp
slukrist, i tillegg er det oppkant mot terskel på ca. 20 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Belegg har falmet med varmemerker der vaskemaskin har vært plassert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak for dette avviket, utover det som er beskrevet under membran/tettesjikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Falmet og varmemerker på belegg.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemt belegg.
Direkte avløp fra dusjkabinett.
Flere gjennomføringer i gulvbelegg.

Tettesjiktet består av våtromstapet på vegger og belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er vurdert at membran/tettesjikt ikke er garantert tett, grunnet registrerte avvik og alder.

Gjennomføringer i gulv har begrenset tetting.

Membran/tettesjiktet fra ukjent alder, det er vurdert at forventet brukstid er oppnådd.

Vinylbelegg på gulv har normal brukstid på ca. 25 år. Våtromstapet har normal brukstid på ca. 7 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Grunnet alder bør det påregnes at membran/tettesjikt skiftes innen kort tid, inntil dette er gjort må det opprettholdes dusjing i kabinett, men vær klar over risiko for vannskader ved en lekkasje.

Kostnadsestimat er satt for renovering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sluk.



Gjennomføringer i gulv er ikke tette.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av dusjkabinett, heldekkende servant med underskap, speil, veggskap, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin.
Kabinett og toalett er av nyere dato.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med klaffeventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Naturlig avtrekk har begrenset effekt i forhold til mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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



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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, over og underskap, laminert benkeplate, heldekkende benkebeslag i stål med vaskekummer, komfyr. Belegg på gulv og på vegg over kjøkkenbenk. Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.

Eldre innredning med normal bruksslitasje i forhold til alder.
Det er ikke oppvaskmaskin, som er normalt i en innredning i dag.



Kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TO 2 Avtrekk

Naturlig ventilasjon på kjøkken,

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlagning spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 2 Vannledninger

Synlige vannrør av jern og kobber med og uten plastkappe.
Ukjent alder på vannrør, vurdert til eldre anlegg.
Stoppekran er plassert garasje.

Det bemerkes at rørisolasjon som er observert i underetasje kan inneholde Asbest.

Arbeidstilsynet opplyser bl.a. følgende: "Asbest er blitt brukt i bygninger og installasjoner fra rundt 1920 til 1985 da totalforbudet av asbest kom. Asbest innebærer ingen risiko med mindre asbestfibre frigjøres fra asbestmaterialet. Dette kan skje ved at asbesten skades, bearbeides eller utsettes for påkjenninger. Det er først når støv med løse asbestfibre pustes inn, at asbest kan utgjøre en helseisiko."

Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid for kobberrør er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stoppekran.



Rørisolasjon fra denne alder kan inneholde asbest.

1 TO 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Synlige avløpsrør av støpejern og noe plast.
Stakeluker i underetasje og det er observert vakumventil i kjellerbod og avløpsluftung over tak.

Vurdering av avvik:

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

Eldre støpejernsrør med rustdannelser og det er tegn som tyder på de har oppnådd forventet brukstid.

Rør for avløpsluftung er ikke isolert på møneloft og kan skape kondens. Anbefalt brukstid for avløpsrør av støpejern er ca. 50 år og var dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Avløpsrør må holdes under oppsikt og det anbefales at eldre rør skiftes innen relativt kort tid.

Avløpsrør på kaldtloft bør isoleres, for å unngå kondens og fuktskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eldre støpejernsrør.



Vakumventil.



Avløpsluftung over tak.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler og lufteventiler i enkelte vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er begrenset ventilasjon i stue og kontor.

Konsekvens/tiltak

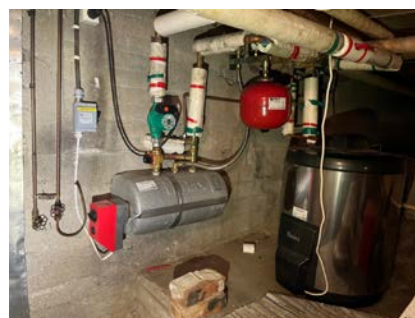
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Varmesentral

Varmesentral med trykktank til radiatorer i bod underetasje, datert 2009.

Anlegget var i drift med varme i radiatorer på befaringstidspunktet. Ukjent tilstand, det anbefales gjennomgang med fagperson.



Varmesentral.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 120 liter tilkoblet stikkontakt er plassert i bod underetasje.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav.
Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereder større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W).

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Varmtvannsbereder.

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.

El-skap med skrusikringer og noen automatsikringer er plassert i bod underetasje.

Måler er plassert i eget skap ved el-skabet.

Det er ikke forevist dokumentasjon og ingen opplysninger om anlegget grunnet dødsbo.

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.

1961

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

Ukjent

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

Ukjent

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

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

Ja På grunnlag av manglende opplysninger, dokumentasjon og alder, anbefales en utvidet el-kontroll.

Det bemerkes at undertegnede taksmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig.

Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste, for utbedring av eventuelle avvik og oppgraderinger vil det tilkomme ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



El-skap i kjellerbod.

Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslukningsapparat datert 2006
Røykvarsler i 1.etg.

Det skal være minst en detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor teknisk rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Det skal være slukkeutstyr som kan brukes i alle rom, som f.eks. pulverapparat på minst 6 kg, skum- eller vannapparat på minst 9 liter eller på minst 6 liter med eff.klasse på minst 21A. Eventuelt annet med tilsvarende slukkekapasitet.
Utstyr skal ikke være over 10 år.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000



Brannslukningsapparat datert 2006.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell så langt det kan observeres i kjeller.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ingen synlig fuktsikring av grunnmur.
Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.
Det er vurdert ut fra alder på bygning og observasjoner i kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er større fukttinnis fra terreng til underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Fuktsikring og drenering må etableres, så langt det lar seg gjøre for at underetasje skal kunne få et bedre miljø.
Ses i sammenheng med terrengforhold og rom under terreng/krypkjeller.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fukttinnis fra terreng til underetasje.

Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Det er observert grunnmur av støp, porebetong (Siporex e.l.) og lettklinkerblokker.
Eldre mur som bør holdes under oppsikt.

1 TG 3 Terrengforhold

Bygningen ligger i et skrånet terreng fra øst.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrenget faller mot bygning fra øst, nord og delvis sør, det er hovedgrunn til fukt i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Ved drenering av bygning må det gjennomføres justering av terrengforhold, så langt dette lar seg gjøre.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. (dvs. jevnt fall på 6 cm, 3 m fra vegglivet.) Iht. dagens krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Terreng faller mot bygning fra øst.



Terreng faller mot bygning fra nord.

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger.

Ukjent type og det er ikke opplyst om ledningsnett er oppgradert etter byggeår.

Vurdert ut fra byggeår og alder.

Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid for PE-rør er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Oljetank

Selger opplyser at det er nedgravd tank på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent type og alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må undersøkes nærmere om type tank og alder, samt om kommunen pålegger fjerning av tanken.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

138 m²/138 m²

Enebolig: Gang, 3 Bod, 3 Soverom, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, 2 Entré, Kontor, Kjellerstue, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 650 000

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

2 000 000

Konklusjon markedsverdi

2 000 000

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 ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Setskogveien 1614 ,1954 SETSKOG 123 m ² 0 3 sov	01-11-2020	2 990 000	2 950 000		2 950 000	23 984
2 Kaldåkerveien 5 ,1954 SETSKOG 108 m ² 1954 3 sov	09-05-2021	2 100 000	2 200 000		2 200 000	20 370
3 Setskogveien 1553 ,1954 SETSKOG 170 m ² 1971 2 sov	18-08-2024	2 690 000	2 690 000		2 690 000	15 824
4 Setskogveien 1642 ,1954 SETSKOG 176 m ² 1964 4 sov	22-09-2024	2 350 000	2 350 000		2 350 000	13 352

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale gebyrer, fakturert beløp for 2024 inkl. renovasjon, feier, vann/avløp og eiendomsskatt. lht. Aurskog-Høland kommune.	Kr.	22 605
--	-----	--------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	22 500
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 650 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 600 000
--	-----	-------------

Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 050 000
-------------------------------------	------------	------------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 050 000
------------------------------------	------------	------------------

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 650 000
--	------------	------------------

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

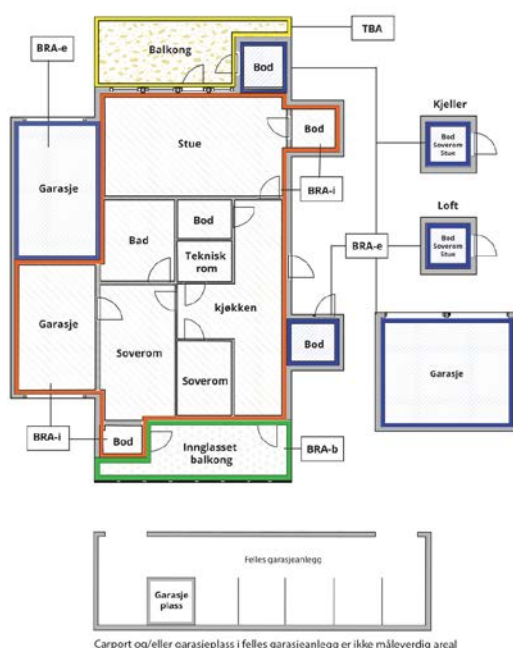
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bodar
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

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	104			104	7
Underetasje	34			34	
SUM	138				7
SUM BRA	138				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang, Bod, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, Entré, Kontor, Bod 2		
Underetasje	Entré, Soverom, Kjellerstue	Garasje, Bod/teknisk rom	

Kommentar

Garasje og bod/teknisk i tilleggsdel er rom på ca. 47 m² gulvflate ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m og er ikke inkludert i arealoppsettet.

Terrasseplattning er definert som Åpent areal (TBA) .

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 2,23 m til ca. 2,26 m.

Målt takhøyder i underetasje boligdel: Varierende fra ca. 2,16 m til ca. 2,25 m.

Målt takhøyder i underetasje tilleggsdel: Varierende fra ca. 1,32 m til ca. 1,82 m.

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

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist målsatte tegninger.

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger tegning for tilbygg nord, datert 8.9.1969, som ikke stemmer helt med dagens bruk.

Stue i underetasje er delt av til et soverom og stue.

1.etasje er soverom sør/øst blitt del av stue.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tilbygg, datert 9.3.1971.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	133	5

Kommentar

Enebolig

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	154	54		0	867 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Setskogveien 1552, 1954 Setskog

Hjemmelshaver

Douat, Karin (død)

Kommentar

Iht. matrikkel er enkelte grenser fiktive og kan være unøyaktig.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende ved Setskogveien, sentralt på Setskog i Aurskog-Høland kommune.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Regulering

Uregulert eiendom.

Deler av tomta er regulert til gang- og sykkelveg.

Tomta er avsatt til boligformål i kommuneplanen.

Tomta befinner seg i gul støysone fra vei.

Iht. Aurskog-Høland kommune.

Om tomten

Eiet tomt på 867 m², som ligger i et skrånet terreng og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset innkjøring og parkering.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
774 952	2023	Formuesverdi som primærbolig, iht. Skatteetaten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.06.2025	Utfylt av selger og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Oppdragsbekreftelse	14.05.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.	03.06.2025	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	3	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	28.05.2025	Sit.kart, planopplysninger, skattetaten, gebyrer, matrikkel	Gjennomgått	10	Nei
Ferdigattest/brukstillatelse	09.03.1971	Midlertidig brukstillatelse tilbygg.	Gjennomgått	1	Nei
Feie- og brannvesen	15.05.2025	Opplysninger fra Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS.	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	08.09.1969	Tegning i forbindelse med tilbygg.	Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RX9852>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107250094	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Erik Andre Douat	Marylen Douat Amundsen
Gateadresse	
Setskogveien 1552	
Poststed	Postnr
SETSKOG	1954
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Karin Julie Douat
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Marylene D Amundsen
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1999
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	eika
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1107250094

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nord østre hjørne

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rep takplater og feiestige

Arbeid utført av

Geir fagermoen/ Freddy bakker

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1107250094

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1107250094

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Douat	2be9751b5c8546c1b3274b5 b05f0062a217917a9	08.05.2025 17:28:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marylen Douat Amundsen	d3fb24cf4b1c10af55483a4 b8ee4dcb19aba9a	11.05.2025 12:59:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1107250094

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Herr Einar H. Douat

1954 SETSKOG.

5. mars 1971

Etter besiktigelse foretatt den gis herved midlertidig

brukstillatelse av tilbygg på eiendommen

Engeli gnr. 154 bnr. 54

Merknader:

Utv.

Tilbygget er ikke pusset utvendig.

Lufting i gavlene mangler.

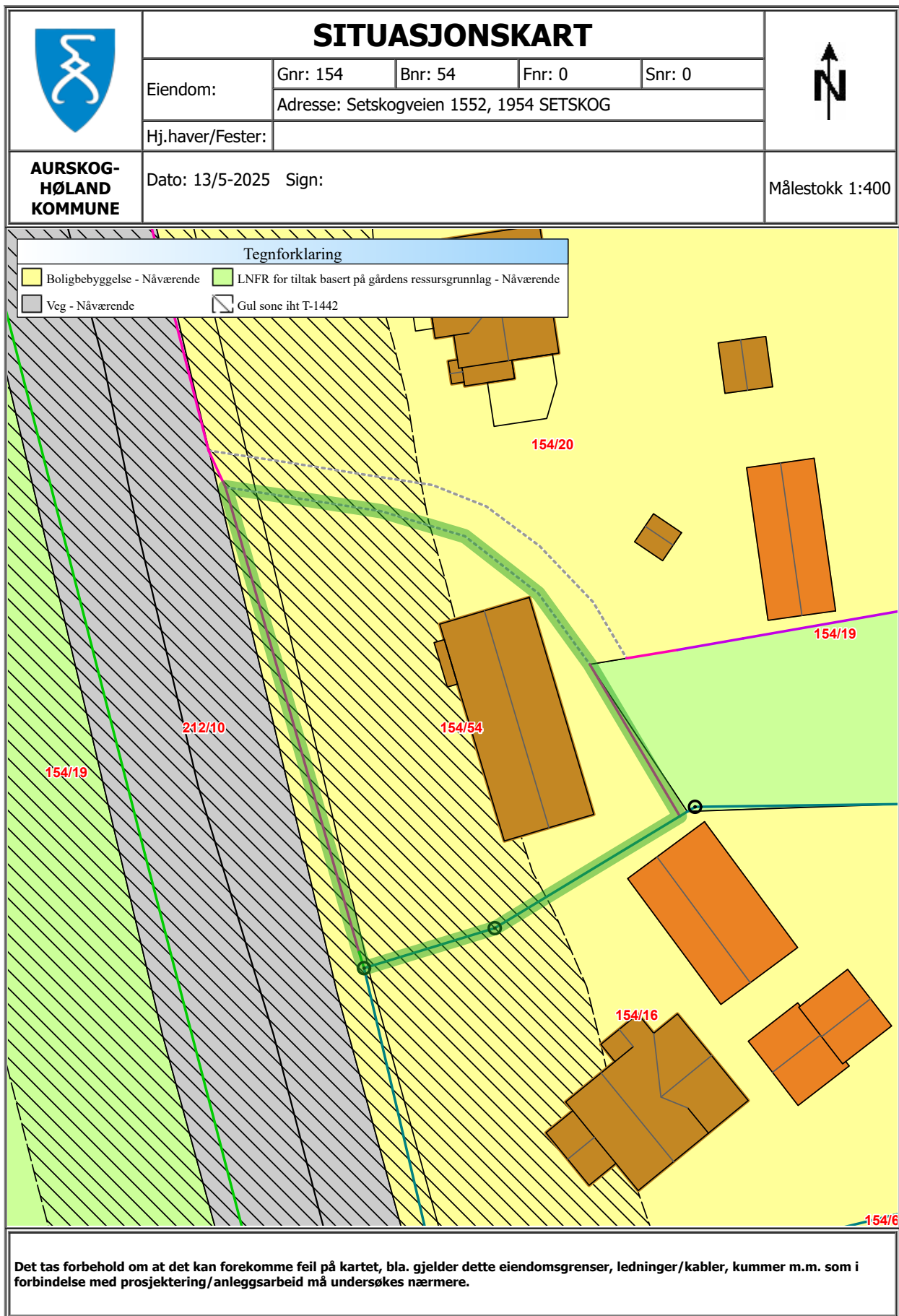
Underetasje.

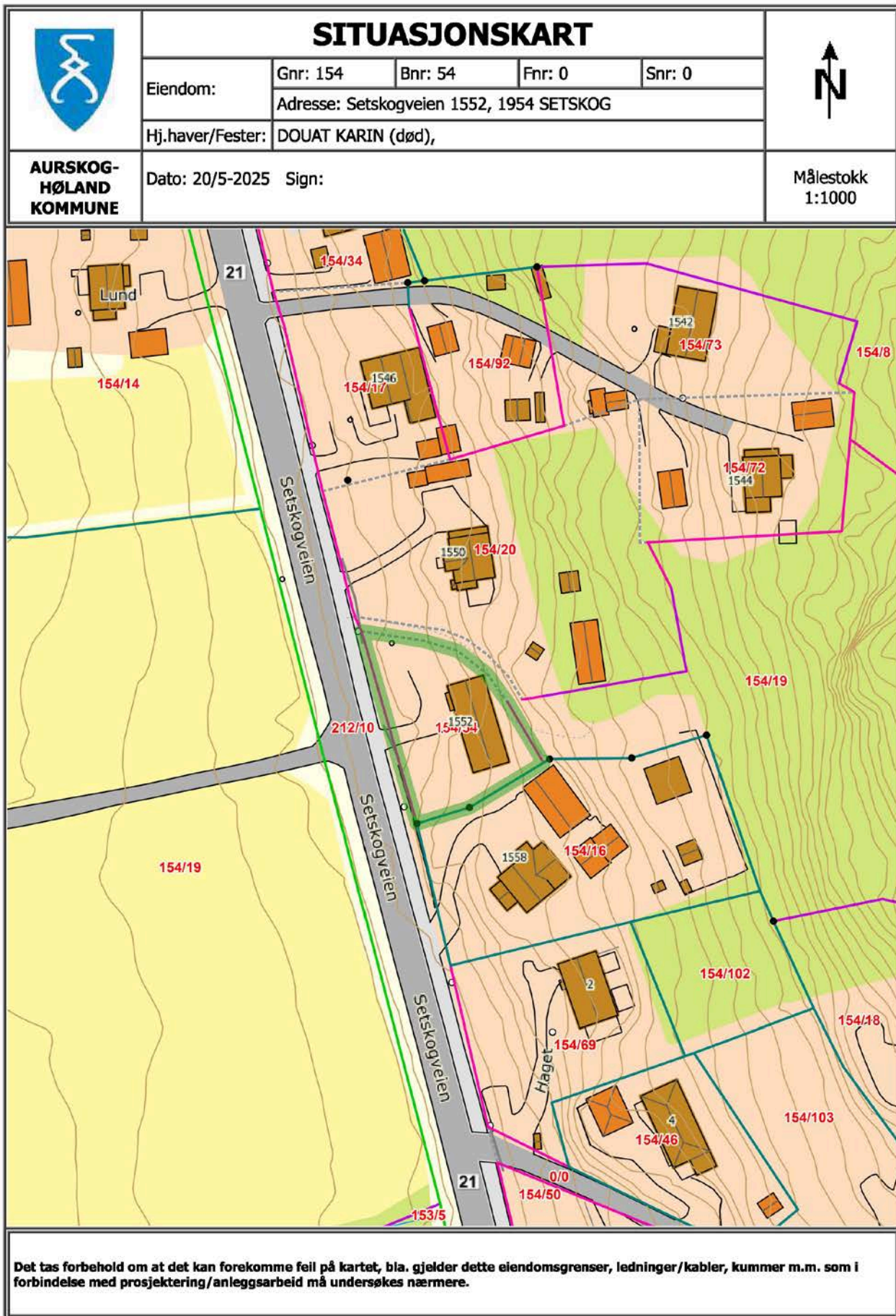
Puss på gulvet i kjellerstue mangler.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen 3 mnd.

Løken den 9 mars 1971

.....
Tor Heggelund





Nabolagsprofil

Setskogveien 1552

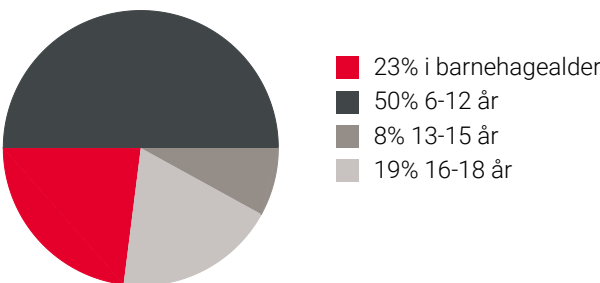
Offentlig transport

🚶 Lund i Setskog Linje 470	2 min 0.2 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 7 min

Skoler

Setskog oppvekstsenter (1-7 kl.) 58 elever, 4 klasser	20 min 1.8 km
Bjørkelangen skole (1-10 kl.) 650 elever, 40 klasser	17 min 16.6 km
Kjelle videregående skole 180 elever, 17 klasser	14 min 15.2 km
Bjørkelangen videregående skole 674 elever, 32 klasser	15 min 15.8 km

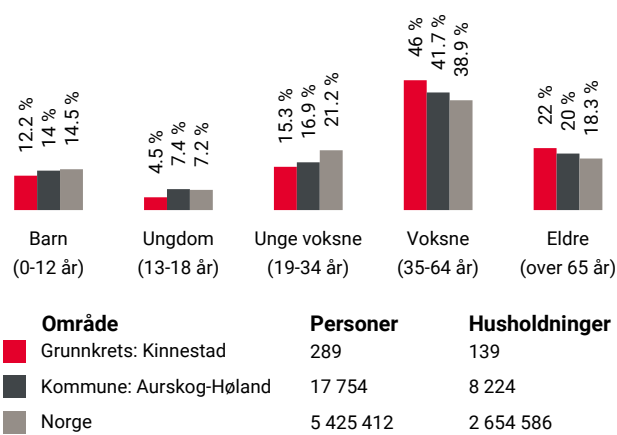
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



Barnehager

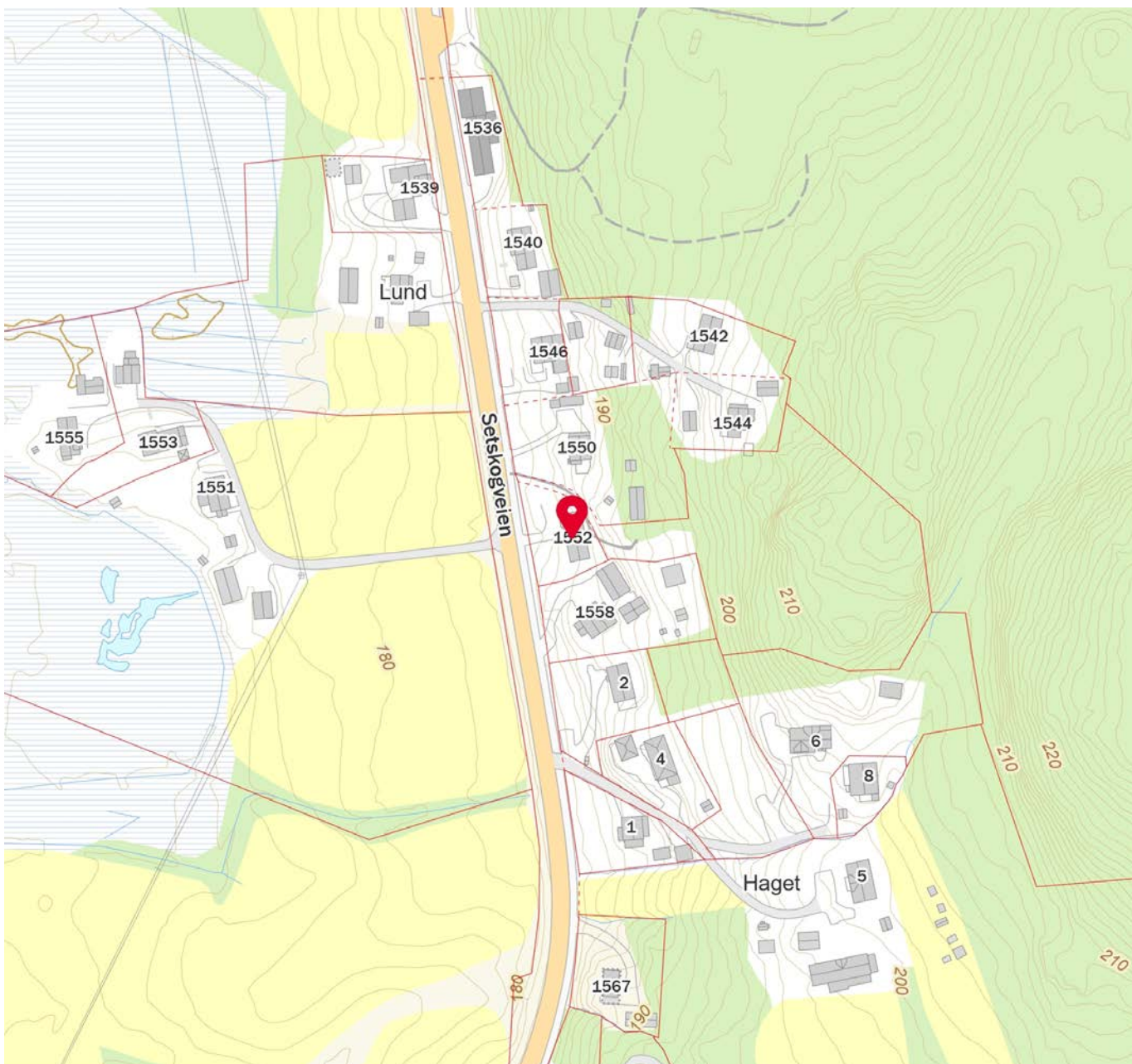
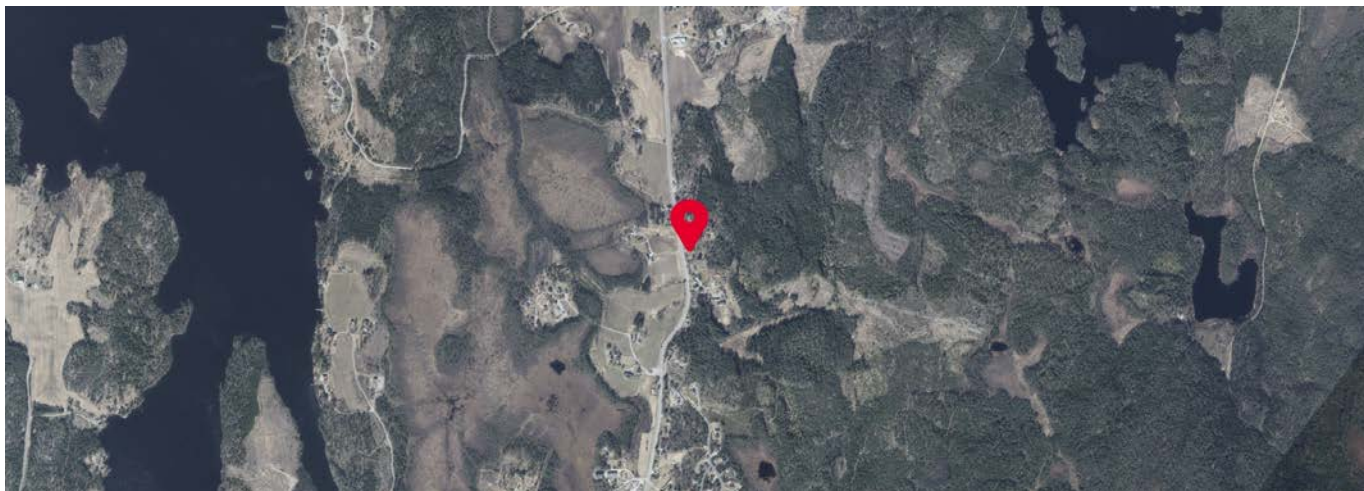
Setskog oppvekstsenter - bhg. (1-5 år) 21 barn	20 min 1.8 km
Rømskog barnehage (1-5 år) 20 barn	10 min 12 km
Festningsåsen barnehage (0-5 år) 112 barn	12 min 13.8 km

Dagligvare

Joker Setskog PostNord, søndagsåpent	18 min 1.7 km
Joker Rømskog Post i butikk, PostNord	11 min 12.9 km

Sport

🏀 Setskog idrettsanlegg Ballspill, fotball	20 min 1.8 km
🏀 Rømskog skole Aktivitetshall, ballspill	10 min 12 km
🏊 MOVA Bjørkelangen Serviceveien	15 min
🏊 MOVA Bjørkelangen	15 min



La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd.



Dersom du planlegger salg, vurderer å flytte eller bare vil vite hva din eiendom er verdt så kan jeg hjelpe deg.

Jeg har unik lokalkunnskap, god kompetanse og et stadig voksende kontaktnett etter over 20 år i bransje og marked.

Jeg brenner for jobben min og jobber hardt for at du som kunde skal føle deg ivaretatt helt fra oppdragsinngåelse og frem til ny eier står der med nøklene i hånda.

Kontakt meg gjerne for en uforpliktende samtale for kjøp eller salg av eiendom!



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no

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



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



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. AVTREKKSVENTILATORER 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 SPØPELASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Setskogveien 1552
1954 SETSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Telefon: 930 29 613
E-post: kenneth.sverre@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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre