

aktiv.



Ringshaugveien 26, 1954 SETSKOG

Helt ny enebolig med alt på en flate. Pent uteareal, stor gårdsplass og markterasse mot sydvest. Sentralt på Setskog!



Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

Camilla Haugerudbråten

Mobil 930 22 875

E-post camilla@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

Bjørkeveien 18, 1941 Bjørkelangen.

TLF. 63 85 40 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 690 000,-

Omkostn.: Kr 13 850,-

Total ink omk.: Kr 4 703 850,-

Selger: Lm Bygg AS

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 2025

BRA-i/BRA Total 122/122 kvm

Tomtstr.: 1509.4 m²

Soverom: 3

Gnr./bnr. Gnr. 154, bnr. 141

Oppdragsnr.: 1107250166

Flytt rett inn!

Ringshaugvegen 26 sto ferdig i september 2025, og er en stilren enebolig med alt på ett plan. Her er det effektiv planløsning, moderne innredninger og høyt under taket i stuen. Boligen ligger på et etablert byggefelt sentralt på Setskog, i kort gangavstand til oppvekstsenter, fotballstadion, aktivitetspark og klubbhus med treningsrom. Setten nås på få minutter, og området gir gode muligheter for et aktivt friluftsliv sommer som vinter.

Et pent uteareal inkluderer en flott markterrasse vendt mot sydvest. Terrassen er en fin forlengelse av stuen; et luftig allrom med kjøkken og peisovn. På kjøkkenet er det barløsning og integrerte hvitevarer. I tillegg til et flott bad, har huset gjestetoalett og separat vaskerom. Det er tre soverom og en innvendig bod, og bilen parkeres på en stor gårdsplass.

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 at hele salgsoppgaven og leveransebeskrivelsen leses, samt at boligen besiktiges før et eventuelt bud inngis.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Megler	17
Plantegning	37
Leveransebeskrivelse	45
Situasjonskart	55
Nabolagsprofil	58
Våre samarbeidspartnere	64
Budskjema	67

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 122 m²

BRA totalt: 122 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

BRA-i: 122 m² Hall, gang, kjøkken/stue, bad, wc-rom, vaskerom, 3 soverom, bod.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1509.4 m²

Tomtebeskrivelse

Beliggenheten er ideell for familier, i trygge og rolige omgivelser med kort gangavstand til barnehage og barneskole. Boligen ligger på et etablert byggefelt, i grensen til flotte turområder i skog og mark. Her er det gode muligheter for et aktivt friluftsliv året rundt. Tomten er pent opparbeidet med trær, blomsterbed og gressplen for lek. Her kan man enkelt sette opp en trampoline eller spille fotball med venner etter skolen.

På inngangssiden har boligen en singlet gårdsplass med gode muligheter for parkering. Mot veien består eiendommen av en naturtomt med stedlig vegetasjon. Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt markterrasse, utstyrt med belysning og stikkontakt. Terrassen innredes enkelt i ulike soner, og innbyr til både stille stunder og lange, sosiale kvelder. Singelen er lagt rundt uteplassen, og terrassen er tilknyttet et steinlagt inngangsparti med plass til utegruppe.

Beliggenhet

NITTENFEMTIFIRE SETSKAUE

Bygdeidyll ved vannet

Sprakende bål ved speilblankt vann en stille høstdag. Nypreppa skiløyper gjennom snøtung granskog. Nystekt vaffel på "kaffén". Kjenne svetten piple på treningsrommet i det nye klubbhuset. Jentungen som stolt trekker opp sin første abbor.

Velkommen til nittenfemtifire Setskaue!

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

De fleste unger som vokser opp på Setskauen bor i traskeavstand til Setten, og lærer seg å bruke fiskestanga nesten før de kan gå! Setten er en nesten 12 kvadratkilometer stor idyllisk innsjø, proppa med gjedde og abbor. Når sola ligger og dupper over furutoppene og glitrer som millioner av diamanter i vannet en sen sommerkveld, er det så nasjonalromantisk at en kan nesten miste pusten.

Ikke så unaturlig da at folk fra hele landet ønsker seg fast campingplass på Tangen camping, eller hytte på et av de to store hyttefeltene: Hallangen og Setten hyttepark.

De fleste av Setskogs fastboende bor i enebolig på ett av de to boligfeltene: Kinnestadfeltet som ligger ved skolen, eller Butjernåsen som ligger litt lenger sør i bygda, ved saga. På Setskog oppvekstsenter får barna gå på kanskje Norges triveligste grendeskole, med rundt 50 elever fra 1.-7. klasse. Her finner du også barnehagen. Og rett i nærheten ligger den flunka nye gressbanen, med eget klubbhus som har både treningssenter og kafé. Til skole, barnehage, gressbane og klubbhus kan unga sykle trygt på 3 kilometer opplyst sykkelsti. På Jokern får du ikke bare dagligvarene, her er det også bensinstasjon og kafé. På Kafeen selger de usedvanlig gode, hjemmelaga vafler, og er et yndet samlingspunkt for både liten og stor etter dag på sjøen eller i skauen på ski. For bor man på Setskauen, er tur- og friluftsliv en naturlig del av hverdagen. En sprek og engasjert lokalbefolkning arrangerer padlefestival om sommern, skøytefestival om vintern og selvfølgelig, sørger for at skiløylene er preppa og oppkjørte når snøen har lagt seg. Ved klubbhuset til Setskog IF finner du også det flotte idrettsanlegget med fotballbane, skiløyper og ikke minst en nyere aktivitetspark med sykkel-, skate- og volleybane i tillegg til 9-kurvers frisbeebane. Mange tar gjerne med seg skia opp til Steinbyhytta på vinterstid, og derfra går det flere nydelige skiløyper.

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

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

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

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på Joker Setskog. Ønsker du ytterligere servicetilbud er Alti Bjørkelangen et moderne kjøpesenter med et variert utvalg og med fine konsepter. I ytterkant av Bjørkelangen sentrum ligger Bjørkelangen Næringspark med kjeder som Rusta, Gausdal Landhandleri, Power, Maxbo, Europris og kommende THansen og McDonald. Det er kort vei til Strømmen og Lillestrøm, som byr på både shoppingsenter og de fleste bymessige fasiliteter. Grensehandel i Töcksfors eller Charlottenberg i Sverige ligger også godt innen rekkevidde.

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

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Setskog oppvekstsenter med barnehage og barneskole, og skolebussordning til Bjørkelangen ungdomsskole. Aurskog-Høland har to videregående skoler som begge ligger på Bjørkelangen, og det finnes flere barnehager i kommunen.

Offentlig kommunikasjon

Området har begrenset kollektivtilbud via skolebuss. Nærmeste holdeplass er Setskog skole som ligger ca. 450 meter fra boligen.

Byggemåte

For informasjon se vedlagte leveransebeskrivelse for utfyllende og teknisk beskrivelse av eiendommen. Dokumentet følger vedlagt salgsoppgaven.

Innhold

Kort fortalt

- Lekker enebolig over ett plan.
- Ferdigattest september 2025.
- Sentral beliggenhet på Setskog.

- Parkering på en stor gårdsplass.
- Herlig markterrasse mot sydvest.
- Pent uteområde med plen for lek.
- Innbydende entré m/flislagt gulv.
- Varmekabler er lagt i entreen.
- Åpen, sosial stue-/kjøkkenløsning.
- Stilrent kjøkken med barløsning.
- Godt med skap- og benkeplass.
- Alle hvitevarene er integrerte.
- Stue med imponerende takhøyde.
- Peisovn og store vinduer i stuen.
- Flislagt bad med store, duse fliser.
- Dusjhjørne og vegghengt toalett.
- Gjestetoalett og eget vaskerom.
- Tre soverom med plass til skap.
- Lagringsplass i en innvendig bod.
- Lave omkostninger.

Planløsning

1. etasje: Entré, wc, gang, bod, bad, vaskerom, stue/kjøkken og 3 soverom.

Entré

Velkommen inn i et gjennomført familiehjem med høy funksjonalitet. Inngangen er overbygd, trappefri og utstyrt med downlights. Vel inne gir entreen et godt førsteinntrykk med varmekabler, downlights og store gulvfliser i lyse bruntoner. Her er det plass til å sette fra seg skoene og henge fra seg yttertøyet.

Entreen har praktisk gjestetoalett, og glir sømløst over i en gang med 1-stavs laminatgulv av typen Grand Avenue Champs Elysee. For en flytende overgang er veggene malt i en dus og delikat beigefarge. Varme er lagt i gulvet, og tilknyttet gangen har boligen en bod for oppbevaring av yttertøy og diverse utstyr.

Stue

Sammen med kjøkkenet utgjør stuen et flott allrom, der imponerende takhøyde bidrar til en upåklagelig atmosfære. Rommet bader i lys fra store vinduer på tre sider, og vindusflatene inkluderer en glassdør til markterrassen. Om sommeren er det deilig å trekke ut for både avslapning og middager i varmen.

Stilen er lik den presentert i gangen; 1-stavs laminatgulv og beigemalte veggflater. Stuen er naturlig inndelt i ulike soner, og det passer utmerket å innrede med langbord nærmest kjøkkenet. Lune kvelder sikres av en peisovn, plassert slik at stemningen nytes fra både spiseplassen og sofakroken.

Kjøkken

Kjøkkenet er stilrent og moderne, oppført i en smart u-form med god skaplass, fine arbeidsflater og hendig barløsning mot stuen. Barløsningen har platetopp og er et flott samlingspunkt, perfekt for måltider, gode samtaler og lekselesning mens middagen tilberedes. For et luftigere uttrykk er overskap droppet til fordel for åpne flater.

Innredningen er fra Ikea, med sorte, glatte fronter, store høyskap og oppvaskkum nedfelt i en grå benkeplate. Ved kokesonen har kjøkkenet en integrert benkeventilator med egen utblåsning. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av stekeovn, kjøleskap, induksjonstopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Ovnene er praktisk plassert i et av høyskapene.

Bad/wc/vaskerom

Planløsningen er praktisk, med et ekstra wc-rom og et eget vaskerom i tillegg til badet. Badet har en moderne finish med store, vegg- og gulvfliser i lyse bruntoner. Downlights er montert i taket, og på badet er det varmekabler, vegghengt toalett og et dusjhjørne med innfellbare dører.

Baderomsinnredningen er av typen Alterna Malin, bestående av en servant med eikskuffer og et stort speil med integrert belysning. Wc-rommet har samme type gulvfliser som badet. Veggene er beigemalte, og i rommet er det vegghengt toalett og en innredning som matcher den på badet – i mindre størrelse. Vaskerommet har flislagt gulv med varme. Det er montert en hendig arbeidbenk med grå skuffer og nedfelt skyllekum i rustfritt stål.

Soverom og garderobe

I boligen er det tre stilfulle soverom, malt i duse farger for en behagelig atmosfære. På gulvene er det lagt samme type laminat som i stuen og gangen. Alle soverommene innredes enkelt med skap eller andre garderobeløsninger. Ekstra lagringsplass finnes på vaskerommet og i en bod tilknyttet gangen.

Innbo og løsøre

Varmtvannstanken rommer 200 liter og er plassert på vaskerommet. Her er det også montert et sikringsskap med kombiautomater. Boligen har Astrour utelysstyring og utvendig, frostfri tappekran for kaldtvann.

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det er gode muligheter for parkering på en singlet gårdsplass foran huset. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

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

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er elektrisk, med termostattyrtte varmekabler i entreen, på badet, i gangen og på vaskerommet. For vedfyring er det en peisovn i stuen, og boligen har et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning (Flexit).

Info strømforbruk

Fra 1. oktober trer Norgespris i kraft. Norgespris er en frivillig avtale om fastpris per kWh for strøm. Evt. inngått avtale følger eiendommen - gjelder til om med 31.12.2026 og overtas automatisk av ny eier ved eierskifte. Selger har ikke gitt megler beskjed om at slik avtale vil inngås/er inngått. Ta kontakt med megler ved eventuelle spørsmål.

Energikarakter og farge

B - Oransje

Info energiklasse

Selger plikter å fremskaffe energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må denne fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil beregnes av kommunen etter ferdigstillelse, men er stipulert til ca. kr 20 000 pr år.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse, men vil først komme i 2027 pga. nybygg. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Info formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetatens boligkalkulator å beregne formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Andre utgifter

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

Tilbud 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 141 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:

3226/154/141:

29.08.2019 - Dokumentnr: 1002263 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:154 Bnr:151

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

18.10.2022 - Dokumentnr: 1174101 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:154 Bnr:162

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:154 Bnr:163

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:154 Bnr:164

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:154 Bnr:165

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:154 Bnr:166

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:154 Bnr:167

Rettighetshaver: Knr:3226 Gnr:154 Bnr:168

Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.2025 - Dokumentnr: 1055315 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Bankenes Boligmegler AS

Org.nr: 981 129 792

Elektronisk innsendt

09.05.2006 - Dokumentnr: 225966 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3226 Gnr:154 Bnr:130

01.01.2020 - Dokumentnr: 405829 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0221 Gnr:154 Bnr:141

01.01.2024 - Dokumentnr: 146173 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3026 Gnr:154 Bnr:141

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for nybygg enebolig, datert 16.09.2025.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Offentlig.

Tilknytning vann: Offentlig.

Tilknytning avløp: Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt 16.09.2025. Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstillelse, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

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 og dette 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). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

12 500 (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))

13 850 (Omkostninger totalt)

29 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

32 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 703 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 719 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 722 550 (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. Dokumentavgiften er begrenset ut i fra tomteverdi da boligen ikke er tatt i bruk og selges med førstegangs hjemmelsoverføring.

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris pålydende kr 49 500,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 23 500,- samt visninger/overtakelse pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede (1 inkl.). Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 45 600,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

23.09.2025



Drømmer om fremtiden?

Vi har dyktige meglere med lang erfaring og unik lokalkunnskap som gjør oss godt egnet til å til å hjelpe deg enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Ta kontakt med oss for en uforpliktende boligprat!

Camilla Haugerudbråten, 930 22 875, camilla@aktiv.no



Aktiv Eiendom v/Camilla Haugerudbråten har gleden av å presentere Ringshaugveien 26.



En splitter ny enebolig med alt på en flate - og en solrik markterrasse mot sydvest.



Boligen ble ferdigstilt i september 2025 - så her er det bare å flytte rett inn!



I forbindelse med det overbygde og trappefrie inngangspartiet er det et steinlagt parti som er tilknyttet markterrasse.



Vel inne gir entréen et godt førsteinntrykk av boligen.



Det er plass til oppbevaringsløsninger både i entréen og den tilknyttede gangen.



Fra entréen er det praktisk adkomst både til et gjestetoalett og til en bod.



Kjøkken og stue ligger i en åpen og sosial løsning - et flott allrom.



Kjøkkenet er stilrent og moderne.

Innredningen har en smart og arbeidseffektiv u-form med sorte, glatte fronter og grå benkeplate med nedfelt oppvaskkum.

Alle hvitevarer er integrerte og består av stekeovn, kjøleskap, induksjonstopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Ved kokesonen er det installert integrert benkeventilator med egen utblåsning.





Ovnene er praktisk plassert i et av høyskapene.



Kjøkkenets barløsning er et perfekt samlingspunkt for måltider, gode samtaler eller lekselesing mens middagen tilberedes.



Godt med oppbevaring- og benkeplass.



Den imponerende takhøyden bidrar til en ekstra god atmosfære.



Illustrasjonsbilde - som viser mulighetene.



Fra stuesonen er det utgang til den solrike markterrassen.



Illustrasjonsbilde - som viser mulighetene.



Boligen har 1-stavs laminatgolv og veggene er malt i en dus og behagelig beige nyanse.



God plass til flere sittegrupper.



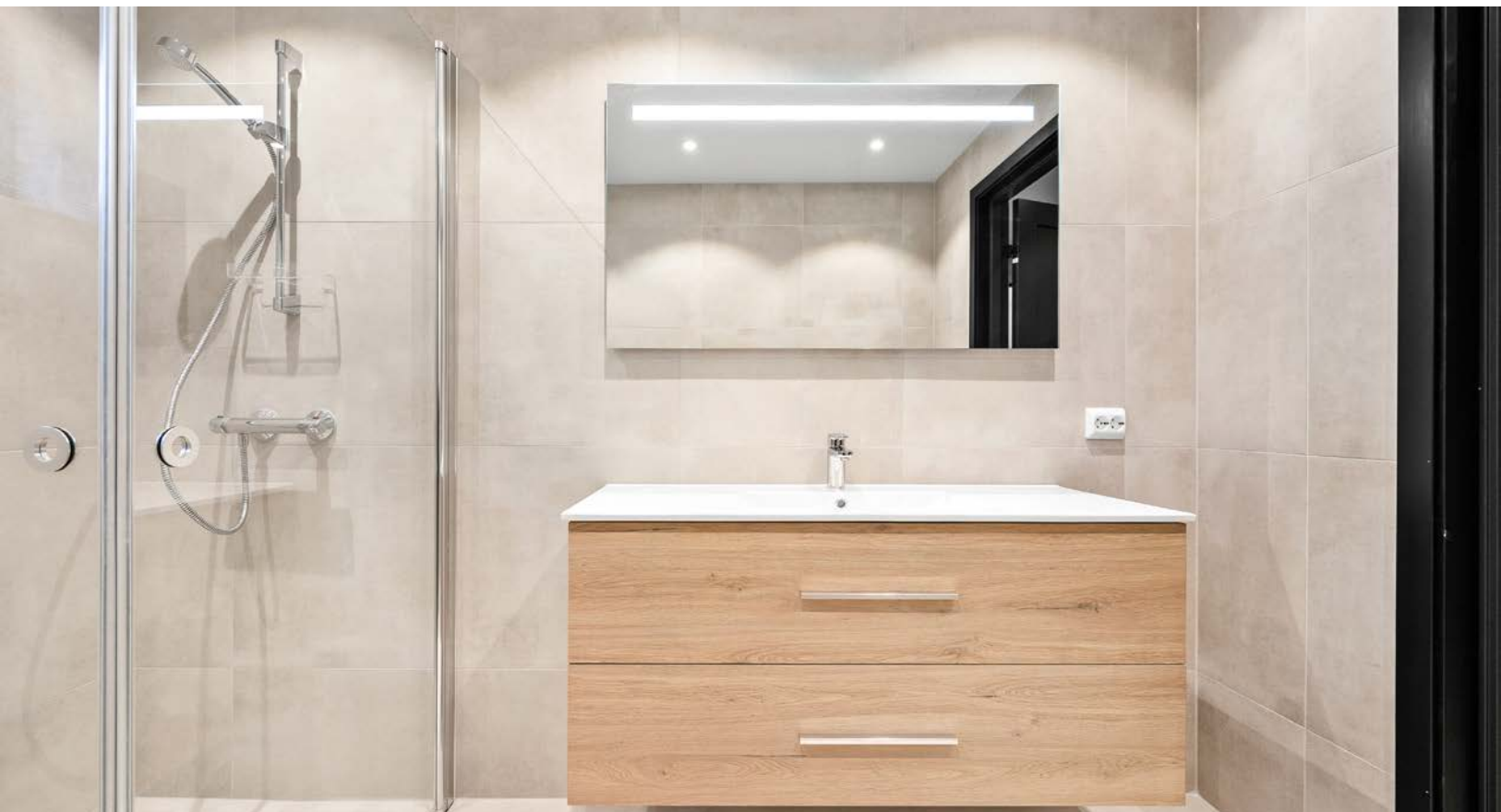
Illustrasjonsbilde - som viser mulighetene.



Illustrasjonsbilde - som viser mulighetene.



Det helflisede badet er delikat med vegg- og gulvfliser i samme behagelige fargetone.



Innredningen har heldekkende servant over eikeskuffer, og i overkant er det stort speil med integrert belysning.

Toalettet er vegghengt og dusjhjørnet har innfellbare dører.

I himlingen er det downlights og i gulvet lun varme.





På gjestetoalettet er det de samme lekke gulvflisene, mens veggene er beigemalte.



Vaskerommet er av god størrelse og har en hendig arbeidsbenk med grå skuffer og nedfelt skyllekum. Under benken er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har flislagt gulv med varme.



Boligen har tre gode soverom.



Illustrasjonsbilde - som viser mulighetene.



Alle rommene er malt i duse, behagelige fargetoner.



Illustrasjonsbilde - som viser mulighetene.



Alle soverommene har plass til skap eller andre garderobeløsninger.



Illustrasjonsbilde - som viser mulighetene.



Tomten er pent opparbeidet med trær, blomsterbed og plenarealer.



God plass til flere utegrupper og grill på markterrassen.



På inngangssiden har boligen en singlet gårdsplass med muligheter for parkering.



Mot veien består eiendommen av naturtomt med stedlig vegetasjon.



Setskog har også sitt eget landhandelsmuseum som holder åpent i sommermånedene.



Fra eiendommen er det gangavstand til Setskog oppvekstsenter med barnehage og barneskole.



Dagligvarehandelen kan gjøres på Joker Setskog. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Bjørkelangen moderne kjøpesenter med variert utvalg, eller du kan ta grensehandel i Töckfors eller Charlottenberg.



Ved klubbhuset til Setskog IF ligger det et flott idrettsanlegg med fotballbane, skiløyper og en nyere aktivitetspark med sykkel-, skate- og volleyballbane i tillegg.



Klubbhuset har også et treningsrom som benyttes flittig.



Setskog skatepark.



Setskog sykkelpark.



Rundt i Setskog er det flotte turmuligheter - alle årstider.



Her arrangeres det padlefestival om sommeren - og på vinteren skøytefestival.

Vedlegg

LEVERANSEBESKRIVELSE

Tiltakshaver: LM Bygg AS
Adresse: Ringshaugveien 26
Postnr.: 1954 Poststed: Setskog
Gnr. 254 Bnr. 141

Innholdsfortegnelse

0.0 Generelt	1
1.0 Tomt, mur og betong samt grunnarbeid	1
2.0 Gulv/ himling	1
3.0 Utvendige trevegger	2
4.0 Utvendige murvegger	2
5.0 Dører	2
6.0 Vindu	3
7.0 Veranda	3
8.0 Takkonstruksjon og takteking	3
9.0 Beslag	4
10.0 Innvendige vegger	4
11.0 Listverk	4
12.0 Ventilasjon/varmegjenvinning	4
13.0 Sentralstøvsuger	5
14.0 Kjøkkeninnredning	5
15.0 Garderobe	5
16.0 Baderomsinnredning	5
17.0 Innvendige trapper	6
18.0 Snekkerarbeid	6
19.0 Rørleggerleveranse og arbeid	6
20.0 El. Leveranse	7
21.0 Diverse	9

0.0 Generelt

0.01

Ansvar m.h.t. PBL

Som ansvarlig prosjekterende og beskrivende for LM Utemiljø skal våre tegninger, detaljtegninger og byggebeskrivelser danne grunnlaget for byggingen av tiltaket. Vårt ansvar forutsetter komplett prosjektering innenfor vårt ansvarsområde.

Denne beskrivelsen er utarbeidet etter gjeldende PBL med tilhørende forskrifter. Alle tiltak som LM Utemiljø sine medlemmer er involvert i skal innrette seg etter dette.

Alt prosjekteringsarbeid i tiltaket skal være utført av ansvarlige prosjekterende (PRO) for det aktuelle området i tiltaket. Arbeid som blir utført av tiltakshaveren eller andre, uten å være kvalitetssikret og godkjent av ansvarlig prosjekterende, er de selv fullt ut ansvarlig for. All prosjektering som blir utført i tiltaket skal kvalitetssikres og godkjennes av ansvarlig prosjekterende (PRO) for de aktuelle områder i tiltaket.

Der det er krav om uavhengig kontroll av prosjekteringen skal disse fagområdene kontrolleres av uavhengig kontrollerende for prosjektering (KPR).

Alt arbeidet i tiltaket skal være utført av ansvarlig utførende (UTF) for det aktuelle området i tiltaket. Alt arbeid som blir utført i tiltaket skal kvalitetssikres og godkjennes av ansvarlig utførende (UTF) for de aktuelle områder i tiltaket.

Der det er krav om uavhengig kontroll av utførelsen skal disse fagområdene kontrolleres av uavhengig kontrollerende for utførelse (KUT).

Hvert tiltak skal i tillegg ha en ansvarlig søker (SØK).

1.0 Tomt, mur og betong samt grunnarbeid

1.01

- Radonsperre av typen RMS 3500.
- Ringmur 520MM glava – 520x247x1200mm
- Isolasjon EPS s80

2.0 Gulv / himling

2.01

Gulv/himling på grunnmur blir levert som følger

- Lekt 48x048 klasse 1 og lekt 30x048 Klasse 1
- Gran 48x198 konstruksjonsvirke
- isolasjon i henhold til TEK17
- Gips malt i fargekoden NCS 0801-Y25R (Refleksjon) i tak
- Laminatgulv grand avenue champs elyse
- Town Soft Grey 60x60 flis

3.0 Utvendige trevegger

3.01

Vindtett plate samt vindsperrer med tapete skjøter på alle yttervegger.

3.02

23 x 48 mm lekter for bordkledning for å sikre god utluftning av utvendigliggende kledning.

3.03

Yttervegger er oppbygd som følger:

- utvendig listverk og beslag
- Nord Kledning profilert impregnert gran 19x148 mm dobbelfals 60° klasse 1 grå
- 23 x 48 mm stående lekter
- musesperre
- vindsperre med klemte skjøter
- vindtett plate
- stenderverk 198 mm
- Isolasjon i henhold til Tek17
- Plast

3.04

Alle takutstikk blir kledd med granpanel. Takutstikk utføres med vindsperre der det er nødvendig for å få en lufttett takkonstruksjon. All lufting av takkonstruksjon utføres med utvendig lufting.

5.0 Dører

5.01

Alle innvendige dører leveres som sorte formpressede ett speil. Alle innvendige dører leveres med luftespalte for balansert ventilasjon.

5.02

Hovedinngangsdør Larvik i sort.

5.03

Balkongdører leveres med glass tilpasset tiltakets energiberegninger ferdigbehandlet sort utvendig og innvendig. U-verdi i henhold til energiberegning.

6.0 Vindu

6.01

Alle vinduer er med i leveransen og leveres ferdig malt i sort innvendig og utvendig.

6.02

Det blir levert topphengslede vindu med energiglass til alle åpningsvindu.

6.03

Der det ikke er åpningsvindu, blir det levert fastkarmsvindu med energiglass.

6.04

Alle vinduer leveres uten utvendige vindussprosser.

7.0 Veranda

7.01

Treveranda blir levert med trykkimpregnerte bærebjelker og dragere. Impregnert verandadekke.

8.0 Takkonstruksjon og taktekking

8.01

Det leveres W-takstoler, med eventuelle nødvendige dragere, bjelker o.l., alt dimensjonert for aktuell taktekking og snølast etter lokaleforhold.

8.02

Takstein Skapnes dobbel edelsort

8.03

Stigetrinn i sort blir montert for å gi sikker tilkomst til pipe.

8.08

Snørekkverk sort

9.0 Beslag

9.01

Beslag for vindu i trevegger er med i leveransen.

9.02

Takrenner leveres som ståltakrenner i sort utførelse med alle nødvendige beslag.

9.03

Takhatter og ventiler er med i leveransen og der det er nødvendig er disse isolert for å unngå kondens.

9.04

Entreprenøren leverer og monterer beslag for gjennomføring av pipe i undertak. Videre leveres det beslag for gjennomføring av pipe i takteking.

9.05

Pipekledning er del av leveransen.

10.0 Innvendige vegger

10.01

- Gips i mate farger
 - Sov 2 og sov 3 – 2303-Y14R (Washed Linen)
 - Vegger i hall, entre, wc, stue og kjøkken - 3105-Y25R (Antwerp Beige)
 - Vegger sov 1 – S3010-G70Y (Laurbær)
- Lister og foringer i samme farge som vegg
- Vegger bad: Town Soft Grey 60x60 flis

10.02

Alle innvendige vegger blir levert med isolasjon.

10.03

Bærende vegger/vegger med rør for vask, dus og avløp/lufting fra wc blir levert med 148 mm stenderverk, mens lettvegger leveres med 73 mm stenderverk.

11.0 Listverk

11.01

Alle typer listverk og foringer er malt i samme farge som veggene. Type 12x58 mm listverk.

12.0 Ventilasjon/Varmegjenvinning

12.01

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning fra Flexit.

12.02

Der kanalene blir liggende i kalde soner blir disse isolert, eller levert som isolerte kanaler.

12.03

Ventilasjonsanlegget blir dimensjonert etter husets størrelse og volum.

12.04

Det blir levert og montert kontrollpanel for ventilasjonssystemet.

12.05

Kjøkkenventilator over komfyr monteres separat med egen utblåsning for best effekt og renslighet i ventilasjonsanlegget. Kjøkkenventilator er en del av kjøkkenleveransen.

13.0 Sentralstøvsuger

13.01

Det leveres ikke sentralstøvsuger

14.0 Kjøkkeninnredning

14.01

Kjøkken leveres komplett med integrert kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenet er Metod kjøkkensystem fra Ikea.

14.04

Kjøkkenventilator er fra Ikea med kullfilter integrert i ovn.

15.0 Garderobe

15.01

Ingen garderobe i leveransen.

16.0 Baderom/WC/vaskeromsinnredning

16.01

Baderomsinnredning leveres med Alterna Malin baderomsinnredning med skuffer og speil inkl lys, eik, 120 cm. Dusjløsning med Alterna 90x90 dusjvegger og dusjgarnityr. Vegghengt klosett med safebag for montering utenfor membran.

16.02

Innredning WC i yttergang leveres med Alterna Malin baderomsinnredning med skuffer og speil, eik, 60 cm

16.03

Vaskeromsinnredning fra Ikea

16.04

Aqua safe vannstopper med sensor

17.0 Innvendige trapper

17.01

Ikke relevant i denne leveransen

18.0 Snekkerarbeid

18.01

Under snekkerarbeidet inngår arbeid med bygging av huset etter nevnte punkt i denne beskrivelsen, samt tegninger.

18.02

Entreprenøren er ansvarlig i henhold til tiltaksprofil for tiltaket.

19.0 Rørleggerleveranse og arbeid

19.01

Entreprenøren leverer komplett fordelingsnett for varmt og kaldt vann fra innvendig stoppekran over plate på grunn frem til alle inntegnede tappesteder. Som standard blir avløp og fordelingsnettet lagt skjult i vegger og tak etter at råbygg er ferdig før isolering der dette er praktisk mulig og lovlig jfr. brann- og lydkonstruksjoner. Anlegget blir levert komplett etter systemet "rør i rør". På koblingsskap for "rør i rør" system skal det leveres låsbar dør i hvitlakkert stål, avløp føres til rom med sluk.

19.02

Avløpssystemet blir lagt opp i plast PP/PVC komplett fra alt inntegnet utstyr og tappesteder, også ventilasjonsanlegget, fra og med oppstikk fra bunnledninger over plate på grunn. Da avløpsrørene skal legges skjult i vegger og himlinger, der dette er mulig, er det viktig at bunnledningene blir lagt slik at dette kan gjennomføres. Det er derfor viktig at en i god tid før legging av bunnledninger kontakter entreprenøren og/ eller rørlegger som skal utføre det videre arbeidet. (slik at en kan få anvisning for dette arbeidet.) Alle sluker leveres med klemming for membran.

Dette er arbeid som må meldes og utføres av godkjent rørlegger.

19.03

Entreprenøren leverer alle tilførsel og avløpsledninger til innstiplet utstyr (det som ikke blir

levert). Ledningene blir da proppet.

19.04

Dersom tegningene viser innstiplet sanitærutstyr på loft for eventuell senere innredning blir alle rør avsluttet over gulvnivå på loft, for senere montasje av veggbokser.

19.05

Sluker på kjellergulv eller på terreng, samt jordingsmuffe og avløpsrør hører med til bunnledningssystemet.

19.06

Det leveres en 200 l varmtvannsbereder med blandeventil, som plasseres i rommed støpsel for stikkontakt og gulvsluk.

19.07

Det blir levert og montert en utvendig frostfri tappekran for kaldt vann. Denne plasseres ut i fra vaskerom.

19.08

Det blir levert og montert 1 stk skyllekar i rustfritt stål med blandebatteri for varmt og kaldt vann med svingbar tut, samt 1 stk vannkran for kaldt vannuttak for vaskemaskin. Dette monteres i vaskerommet.

19.09

Inntegnede vasker, klosett, osv. blir levert i hvit utførelse. Klosett leveres som vegghengt.

19.10

Blandebatteri til kjøkkenbenk, servanter på bad og wc blir levert som ettgreps. Vannmengdebegrenser og temperatursperre er standard. Til kjøkken der oppvaskmaskin er inntegnet, monteres oppvask batteri med kran og automatisk vannstopp-ventil.

19.11

Utførende rørlegger har ansvaret for røropplegg og tilhørende utstyr, og at arbeidet er utført etter gjeldende forskrifter. Skader som oppstår som en direkte følge av rørleggers arbeid, eller mangel på dette, er han også fullt ut ansvarlig for.

20.0 El. leveranse og arbeid

20.01

Elektrisk anlegg leveres fra og med innvendig sikringsskap. Sikringsskap plasseres på vaskerom. Leveransen inneholder jordelektrode i/rundt såle, inntaksskap med nødvendig kortslutningsvern og inntakskabel til innvendig sikringsskap og ellers lokale særkrav. Trekkerør i såle for inntakskabel og fiberrør. Dette arbeidet må utføres av en registrert elektroentreprenør.

20.02

Utvendig tilknytningsskap (TKS) med kortslutningsvern og overspenningsvern. Klargjort for måleroppsett Overbelastningsvern (hovedsikring) blir levert i henhold til gjeldende forskrifter og lokale bestemmelser.

20.03

Sikringsskap med 11 stk. kombiautomater (automatsikringer med innebygd jordfeilbryter) Multiskap/ svakstrømskap for tilkobling av svakstrøms utrustning, slik som fiber eller andre Tv/ telefon-signaler, og plass for montering av trådløs ruter o.l. (x2)

20.04

Det leveres skjult elektrisk anlegg.

20.05

Det leveres komplett ringeanlegg med trafo til hovedinngang.

20.06

Det leveres 1 stk komfyrvakt til komfyr.

20.07

Det leveres 1 stk røykvarsler iht TEK 17.

20.08

Astrour utelysstyring

20.09

Det leveres 2 stk. utelamper SG- Sorrento E27 for vegg, og 3 stk spotter i tak over inngang.

20.10

Ventilasjon/varmegjenvinner tilkobles på felles kurs.

20.11

Entreprenøren leverer varmekabel inkl. termostat m/ gulvføler til baderom, vaskerom, gang, yttergang. Dette arbeidet utføres av registrert elektroentreprenør.

20.12

Utførende installatør er ansvarlig for at arbeidet blir utført ihht stedlige bestemmelser og etter gjeldende forskrifter. Eventuelle skader som oppstår som følge av installatørens arbeid, eller mangel på dette må dekkes av installatøren.

21.0 Diverse

21.01

Arbeid eller leveranser som ikke er nevnt i beskrivelsen eller på tilleggsskjema er ikke med i vår levering.

21.01

Alle forandringer i forhold til tegninger, beskrivelser eller kontrakter skal være skriftlige, og gå gjennom LM Utemiljø AS sitt kvalitetssikringssystem. Dette for å unngå misforståelser for begge parter. Rett til endringer for tiltakshaveren blir ellers regulert av Bustadoppføringslova.

21.03

Det skal avholdes overtakelsesforretning i henhold til kontrakt og Bustadoppføringslova før tiltakshaveren kan overta og ta i bruk boligen.

21.04

Alle materialer og leveringer til huset er av god kvalitet. Alternative produkter til det som er nevnt i beskrivelsen kan benyttes om dette er likeverdig eller bedre.

21.05

Garantier og reklamasjoner blir regulert i henhold til kontrakt og Bustadoppføringslova før tiltakshaveren kan overta og ta i bruk boligen.

21.06

Ved kjøp av kun byggesett, gjelder forbrukerkjøpsloven med vanlige produktgarantier (og NS 3420)

21.07

Tiltakshaveren har ansvar for vedlikehold av leverte produkter, i henhold til produsenten av produktet sine anvisninger.

21.08

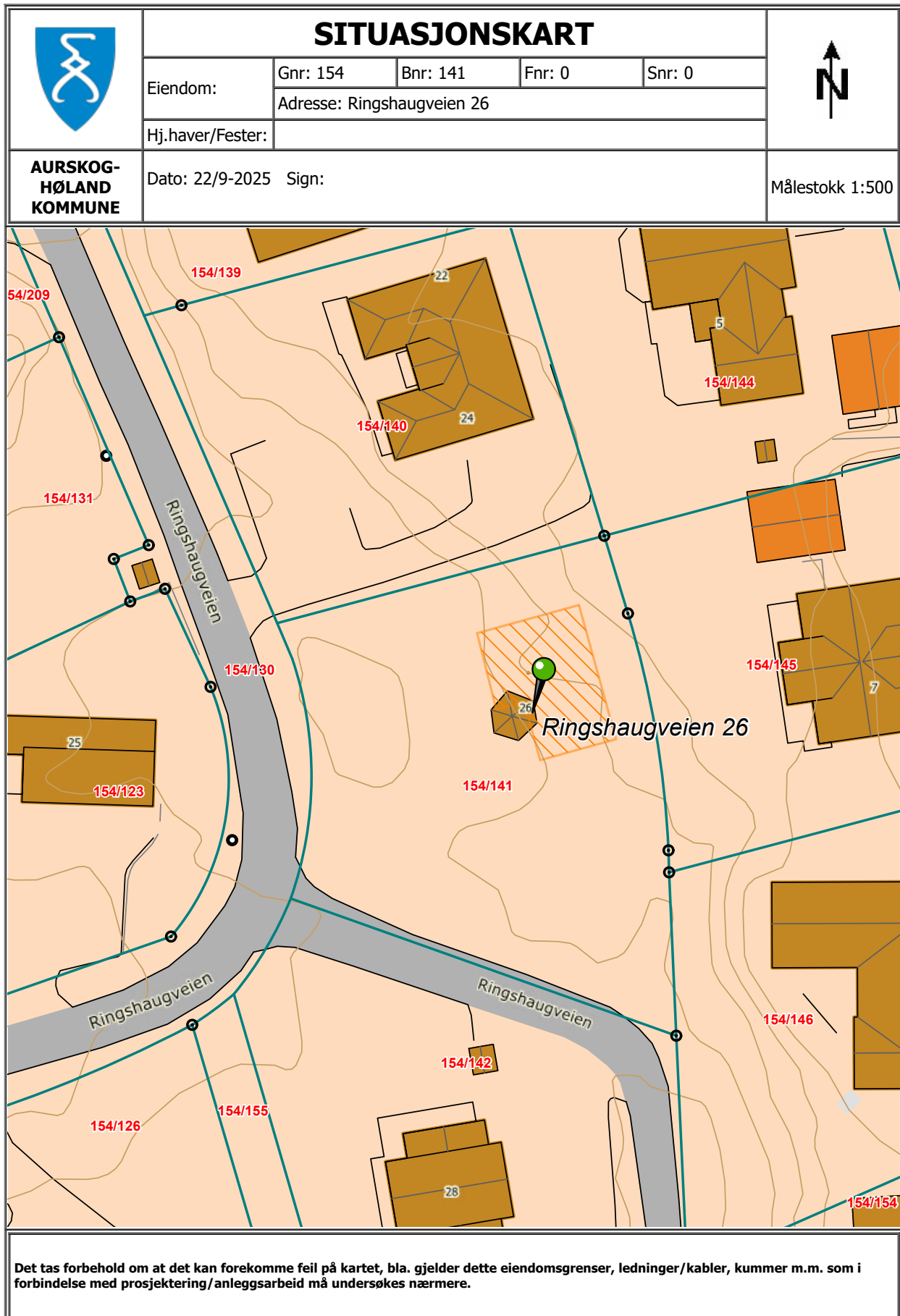
Tiltakshaveren betaler byggeforsikring.

21.09

Arbeidet blir utført i henhold til NS 3420, 3. utgave og toleransekrav i henhold til tabell 51 i NBI blad 520.008.

21.10

Alle møbler og andre illustrasjoner på tegningene er ikke med i leveransen fra entreprenøren, unntatt når dette er spesielt nevnt i leveringsbeskrivelsen.

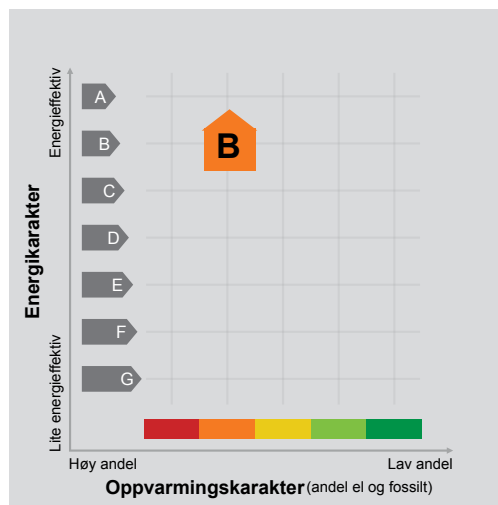




ENERGIATTEST



Adresse	Ringshaugveien 26
Postnummer	1954
Sted	SETSKOG
Kommunenavn	Aurskog-Høland
Gårdsnummer	154
Bruksnummer	141
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301411807
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-173392
Dato	26.09.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Ringshaugveien 26

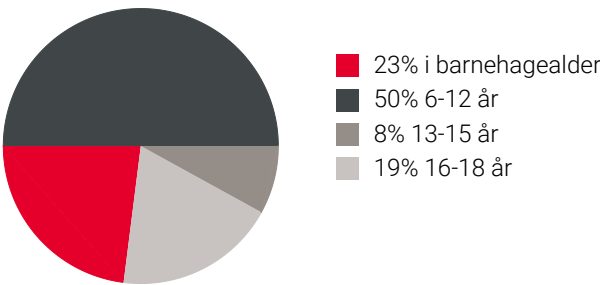
Offentlig transport

🚶 Setskog kirke	6 min
Linje 470, 471, 478	0.5 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 7 min

Skoler

Setskog oppvekstsenter (1-7 kl.)	7 min
58 elever, 4 klasser	0.6 km
Bjørkelangen skole (1-10 kl.)	17 min
650 elever, 40 klasser	15.8 km
Kjelle videregående skole	14 min
180 elever, 17 klasser	14.4 km
Bjørkelangen videregående skole	15 min
674 elever, 32 klasser	15 km

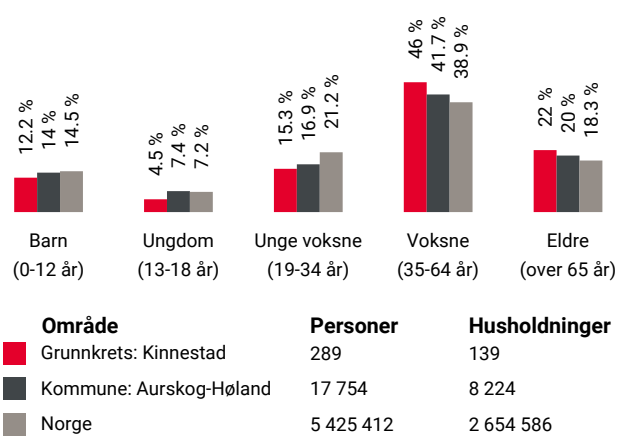
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



Barnehager

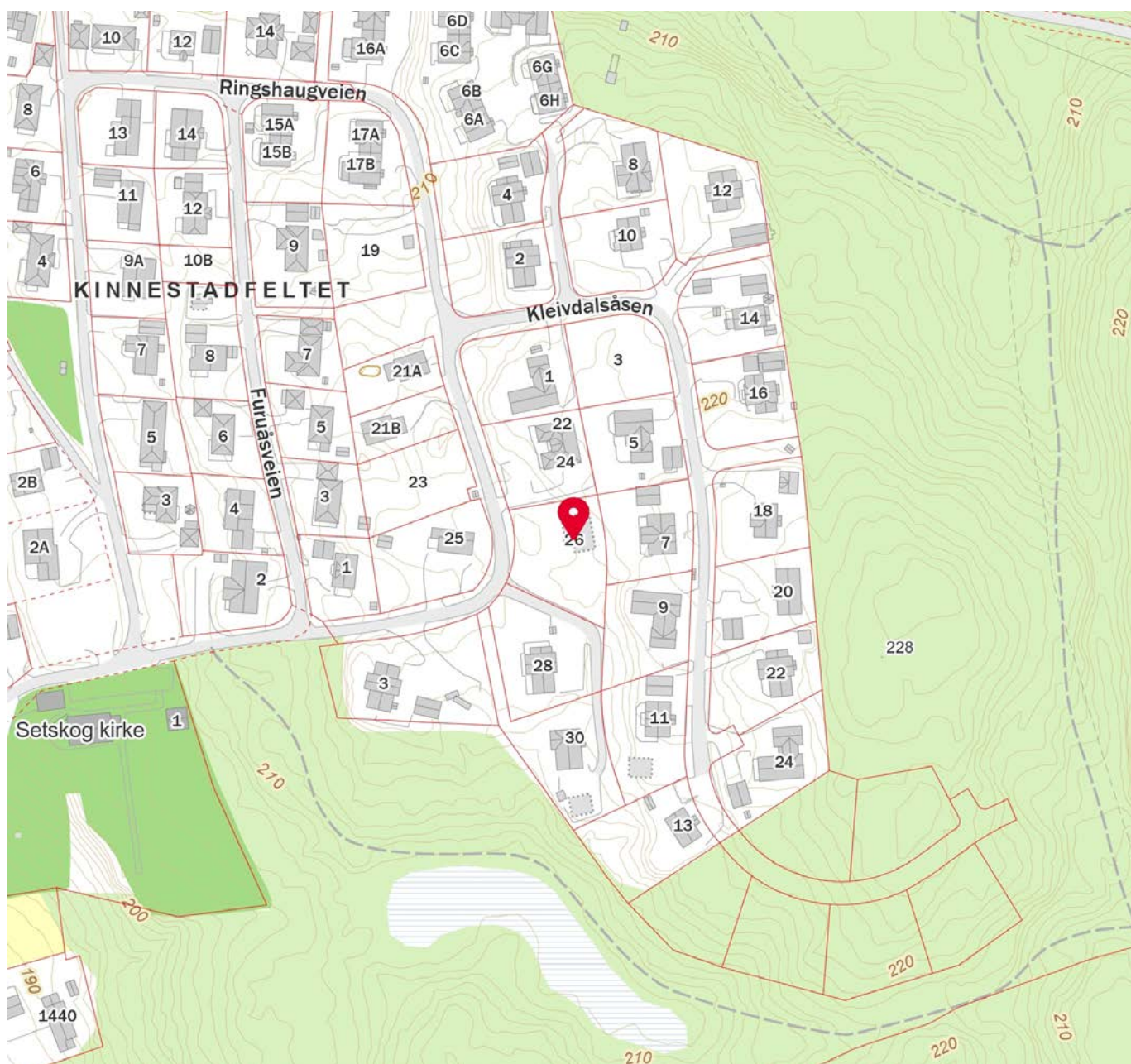
Setskog oppvekstsenter - bhg. (1-5 år)	7 min
21 barn	0.6 km

Dagligvare

Joker Setskog	8 min
PostNord, søndagsåpent	0.7 km

Sport

🏀 Setskog idrettsanlegg	7 min
Ballspill, fotball	0.6 km
🏊 MOVA Bjørkelangen Serviceveien	14 min
🏊 MOVA Bjørkelangen	15 min





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. Veggglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 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.



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



Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Ringshaugveien 26
1954 SETSKOG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Camilla Haugerudbråten

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre