PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

SKJEGGENESVEIEN 455

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

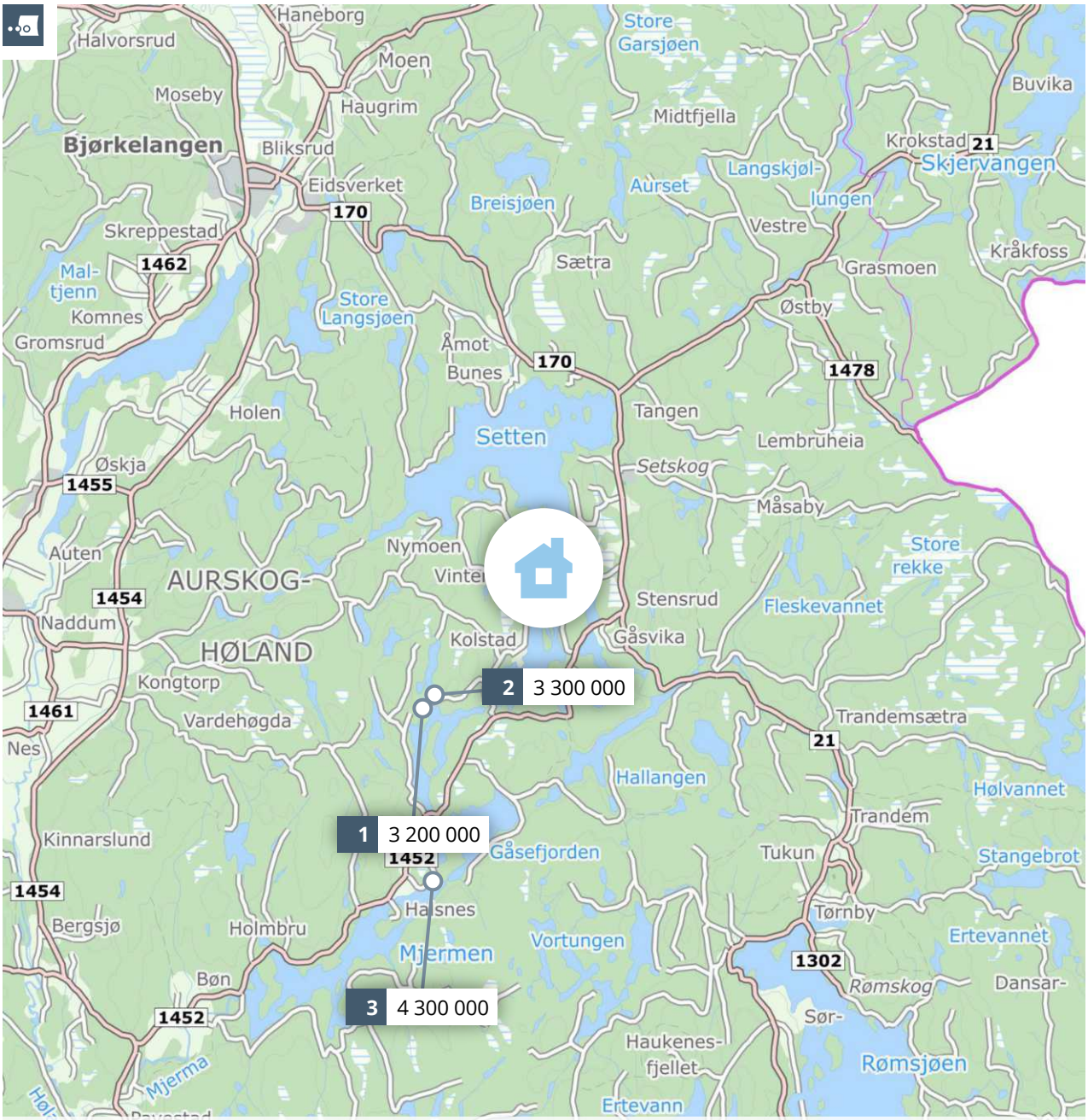
Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SKJEGGENESVEIEN 455

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 04.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Marcus Gramstad Engebretsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skjeggenesveien 455, 1954 SETSKOG

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1964

GNR 149 BNR 8 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3226 AURSKOG-HØLAND GRUNNKRETS KOLSTAD

Verdivurdert til

4 990 000

-	4 990 000	63 165
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	79 m²	113 m²	- m²	31 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1964

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kalvenesveien 177 49 m² 1974 1 000 m² 4 sov	08.12.2023	3 190 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**65 306**
2 Kalvenesveien 145 72 m² 1969 1 285 m² 1 sov	25.08.2025	2 400 000	**3 300 000**	0	3 300 000	**45 833**
3 Søndre Digerneset 93 76 m² 1960 696 m² 2 sov	20.10.2025	4 190 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**56 579**

Skjeggenesveien 455 – en fantastisk fritidseiendom med en sjelden beliggenhet helt ned til vannkanten ved Mjermen i Setskog. Her får du følelsen av å eie ditt eget lille naturparadis, omgitt av skog, svaberg og et glitrende vannspeil som strekker seg utover landskapet.

Eiendommen ligger usjenert til på en romslig naturtomt med egen strandlinje og vakre uteområder som inviterer til lange dager utendørs. Morgenkaffen kan nytes med utsikt over vannet, mens sommerkveldene byr på fantastiske solforhold, båtliv, bading og fisking rett utenfor døren.

Planløsning fritidsbolig:
Entré/gang, kjøkken, stue, tre soverom, bod og dusjrom.

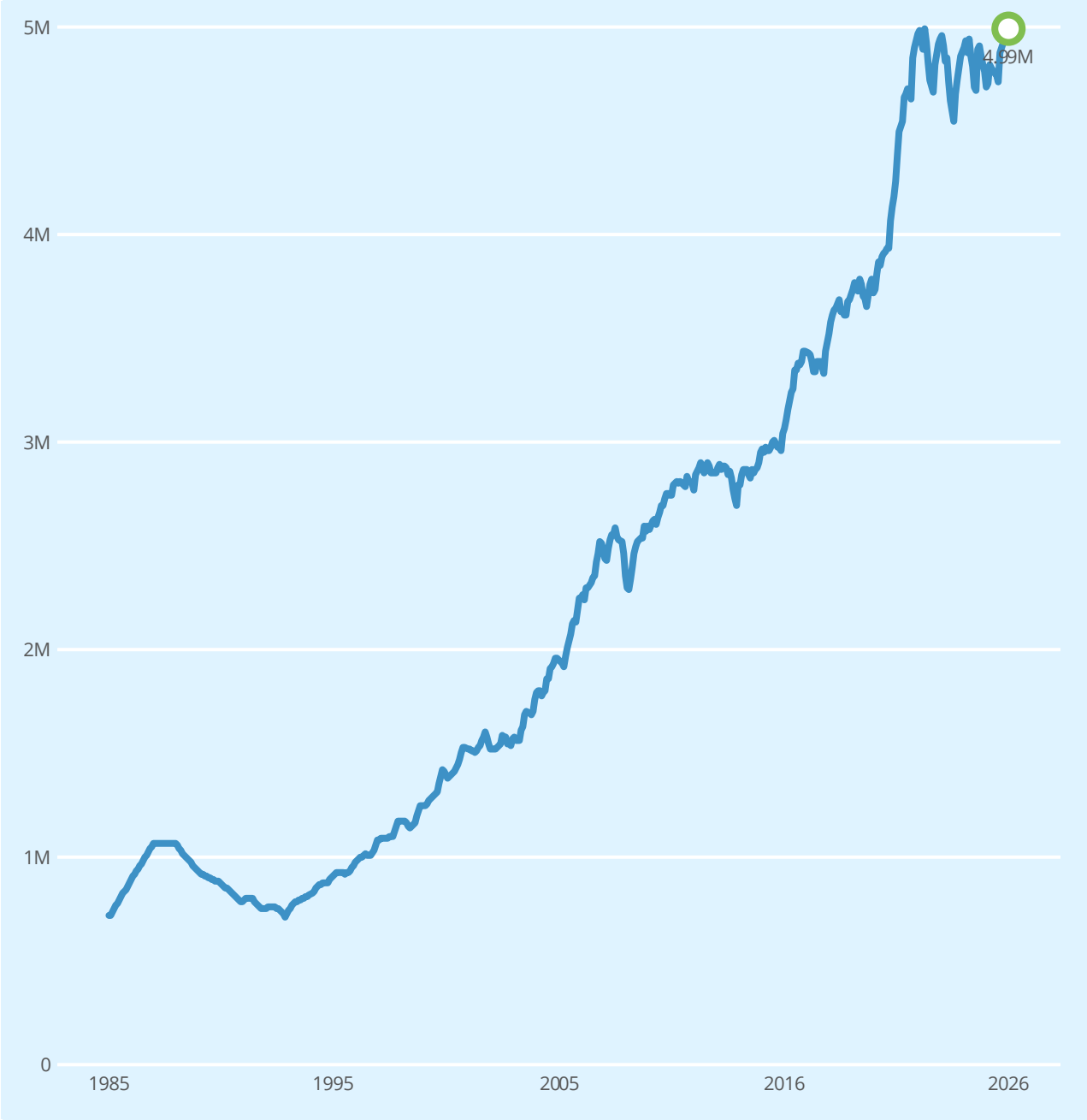
Gnr/bnr 149/8 og 149/9 består til sammen av 5 ulike bygg. Båthus, garasje, verksted, utehus/utedo og fritidsbolig.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
25.05.1963		25.05.1963	-	4 080	-	4 080	1

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. Verdien er satt ut i fra samlet salg av gnr/bnr 149/8 og 149/9. Til sammen 5 oppsatte bygg på eiendommene som eies av samme eier.

Fritidsboliger til salgs i AURSKOG-HØLAND kommune nå

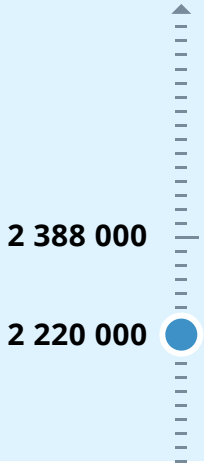
13
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
47
dager

Fritidsboliger solgt i AURSKOG-HØLAND kommune siste 6 mnd

13
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
109
dager

for 8.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Skjeggenesveien 455, 1954 SETSKOG
AURSKOG-HØLAND kommune
gnr. 149,149, bnr. 9,8, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 192 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 26.05.2026 **Rapportdato:** 04.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13998-1518 **Eiendomsverdi ref nr:** DK8848

Autorisert foretak: Fagersand AS **Sertifisert Takstingeniør:** Henning Fagersand

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 takstoppdrag 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

Fagersand AS
Kaldåkerveien 7
1954 SETSKOG

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

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).

Fagersand AS
Kaldåkerveien 7
1954 SETSKOG

© 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 eksemplarfremstilling 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND HYTTE.
Hytta er oppgradert og fremstår med i hovedsak liten bruksslitasje i forhold til alder og er godt vedlikeholdt.
Det er enkelte eldre bygningsdeler som nærmere seg oppgradering og eldre kjeller må holdes under oppsikt.
Dette er forenklet sammendrag og det henstilles sterkt å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet.
Øvrige bygninger, som uthus, garasje o.l. uten boligfunksjoner er ikke teknisk vurdert, kun en forenklet beskrivelse.

Fritidsbolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har betonggrunnmur forblendet utvendig med naturstein.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning, vindskier av tre med beslag.

Saltak konstruksjon med møneloft.
Taktekking av takshingel.
Takrenner, nedløp og beslag i plast.
Halvbeslag til pipe.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass og trevinduer med koblet glass.

Profilert ytterdør til entre.
Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass.

Platting på mark av bruddskifer e.l. foran stue mot øst.
Frittliggende platting i trekonstruksjoner vest for bygning.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er av malt eller lakkert tregulv og belegg på kjøkken.
Vegger er av malt eller ubehandlet trepanel, samt malte plater på kjøkken.
Himlinger er av malt og ubehandlet trepanel, samt malte plater i kjøkken.

Etasjeskiller til kjeller er av trebjelkelag.

Kjellerrom med innvendig tilgang fra soverom, der det er plassert teknisk utstyr.
Rommet har støpt plate på grunn med sluk, støpte vegger og stubbloft av tre i himling.

Krypkjeller under hytta med tilgang fra kjellerrom.
Kjelleren har fjell og jordmasser på grunn dekket med fuktsperre av plast, vegger av betong og stubbloft av tre i himling.
Gjennomventilert med åpninger.

Teglsteinspipe med halvbeslag over tak og takstige, sotluke på kjøkken.
Tilkoblet vedovn og åpen peis i stue.

Profilerte tredører innvendig.

VÅTROM Gå til side

Dusjrom
Eldre lite dusjrom med tilgang fra soverom.
Baderomsplater på vegger og malte plater i himling.
Vinylbelegg på gulv med sokkel og sluk.
Tettesjikt/membran består av vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger.
Det er dusjgarnityr på vegg og dusjforheng.
Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter, over og underskap, laminert benkeplate. heldekkende benkebeslag med vaske- og skyllekum, komfyr og kjøl/frys.
Belegg på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør av kobber.
Vannpumpe og trykktank med filter er plassert i kjeller.

Synlige avløpsrør av plast og støpejern

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannsbereder på ca. 143 liter er plassert i kjeller.

Det er servanter med separate varmt/kaldt vanns kraner på alle soverom.

El-anlegg med hovedsakelig åpent ledningsnett.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell og jordmasser, ut fra det som er synlig i krypkjeller.

Vann fra Setten med vannpumpe i kjeller.
Gråvann går i drenering ut i terreng.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen, iht. kommunens arkiver.
Det forekommer ofte at det ikke foreligger for bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist eller innhentet eventuelle tegninger, tillatelse eller ferdigattest.
Det bør undersøkes med kommunen om dette foreligger for eventuelt kunne kontrollere at bygningen er godkjent slik den fremstår i dag.

Båthus

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

Det foreligger tegning av båthus, godkjent dato 30.5.1990.
På grunnlag av dette er det vurdert at tiltaket er godkjent, selv om det ikke er fremvist ferdigattest.
Det bør innhentes eller søkes ferdigattest.

Uthus/verksted

• Det foreligger ikke tegninger

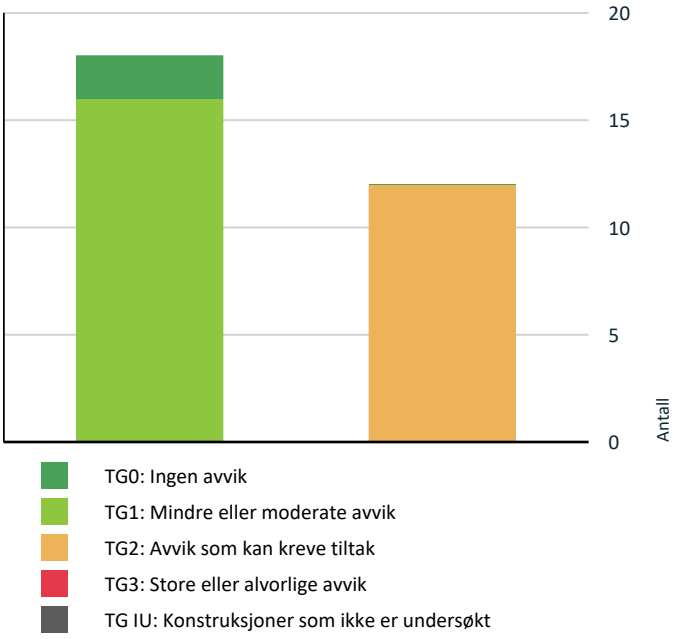
Det er ikke fremvist eller innhentet eventuelle tegninger, tillatelse eller ferdigattest.
Det bør undersøkes med kommunen om dette foreligger for eventuelt kunne kontrollere at bygningen er godkjent slik den fremstår i dag.

Uthus/do

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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.
Tilleggsbygninger som uthus, garasje o.l. uten boligfunksjoner er ikke teknisk vurdert, kun en forenklet beskrivelse, iht. tolkningsuttalelse fra KDD.
Byggeår er 1964, for fritidsboliger bygget før 1987 gjelder ikke byggeforskriftene i utgangspunktet, hvis ikke kommunen hadde egne bestemmelser.
Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst.
Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.
På befaringsdagen var det oppholdsvær og eventuelle lekkasjer utenfra kunne ikke oppdages. Eier var tilstede på befaringen og ga opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Dusjrom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Dusjrom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Dusjrom > Ventilasjon	Gå til side

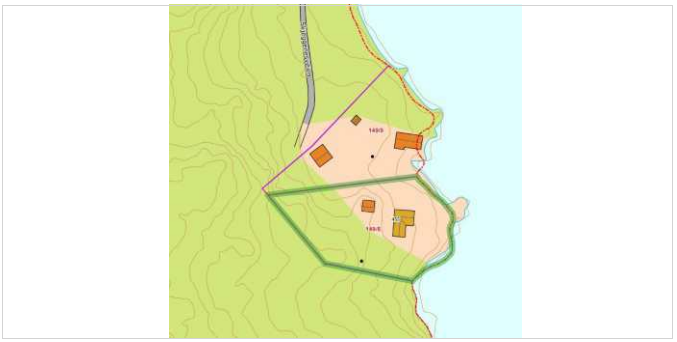
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1964

Kommentar
Kilde: Eier og matrikkel, som viser etablering i 1963. Kartutsnitt viser begge tomtene med bygninger.

Anvendelse
Fritid

Standard
Oppgradert eldre hytte på et plan og oppført i trekonstruksjoner, bestående av inntrukket inngangsparti til entre/gang, tre soverom, bod, dusjrom, kjøkken, og stue med tilgang til øst- og sørvendt platting.
Under hytta er det et lite kjellerrom med tilgang fra soverom, for øvrig krypkjeller.
Det er servant på alle soverom og i tillegg er det et lite dusjrom på det ene soverommet.
Hytta har innlagt strøm og privat vann fra Setten, der gråvannet går til terreng.
Oppvarming med vedfyring og panelovner.
Hytta har en oppgradert god standard.

Vedlikehold
Hytta har et normalt godt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2023	Oppgradering	Skiftet vinduer i stue, utført av Grendebygg AS.
2024	Utbedring	Skiftet vindskier, utført av Grendebygg AS. Varmtvannsbereder og pumpe, utført av rørlegger Stian Kragtorp Aarstad.
2025	Utbedring	Gravd opp ute pga tette avløpssrør. Dette ble reparert av rørlegger Stian Kragtorp Aarstad.
2025	Oppgradering	Ny platting, utført av PP Bygg og Eiendom.
		Opplysninger gitt av eier, der annet ikke er oppgitt. Dagens eier tok over boligen i 2019.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking av takshingel, med flere tidligere lag fra ukjent alder.
Begrenset besiktiget fra stige i takfot. da det ikke er forsvarlig å gå på taket da det ikke er takstige.
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader, som en besiktigelse på taket kan avdekke.
Det anbefales en nærmere undersøkelse grunnet tekkingens alder.

Vurdering av avvik:
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Tekkingen er mosegrodd, eier opplyser at taket skal rengjøres før salg.
I tillegg er takshingelen hard og sprø, som er et symptom på at tekkingen er eldre og det er vurdert at tekkingen har oppnådd forventet brukstid på ca. 25 år.
Det er ikke observert skader eller utettheter foruten fuktmerker innvendig loft ved gjennomføring pipe. (Vurdert under Takkonstruksjon/loft)

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tekkingen må rengjøres hvert år, da mose forkorter brukstida på tekkingen og kan føre til fuktskader.
Selv om det ikke er observert skader eller kjennskap til alder på tekkingen anbefales det skifte av taktekking for å minske risiko for lekkasjer og fuktskader.



Taktekking



Tekkingen består av flere lag.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp og beslag i plast.
Halvbeslag til pipe.

Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer fra takrenner kunne ikke oppdages.
Begrenset besiktiget fra stige og bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert takfotbeslag med enkelte skade rpå forkantbord, beslag skal lede venn ned i takrenne og beskytte takkonstruksjon.
Eldre takrenner og nedløp, på befaringen ble det ikke avdekket skader.
Beslag til pipe kunne ikke kontrolleres grunnet manglende takstige.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved skifte av taktekking er det naturlig og skadeforebyggende å skifte takrenner/nedløp og beslag.
Det bør kontrolleres beslag ved pipe når det er tilgang.
Konsekvens av å ikke skifte vil kunne være lekkasjer og påfølgende fuktskader.



Manglende takfotbeslag har forårsaket skader på forkantbord.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning, vindskier av tre med beslag.
Iht. tidligere takst er det informert at vegger er isolert med 10 cm, dette kan ikke stadfestes uten inngrep.
Vindskier skiftet i 2024, iht. eier.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Stedvis sprekker i kledning, fortrinnsvis ved platting.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kledningsbord med større sprekker bør skiftes, da sprekker gjør at kledningen mister deler av sin funksjon som tettesjikt og kan føre til fuktskader i konstruksjonen.



Sprekker i kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak konstruksjon med møneloft (loft over etasje) og innvendig tilgang.
Isolert med ca. 15 cm glassvatt.
Et gammelt geithamsbol er falt ned og bør fjernes da dette kan være næring for mus. (mrk. bolet er fraflyttet)
Begrenset besiktiget da det ikke er gangbane på hele loftet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Det er avvik:

Det er fuktmerker ved pipegjennomføring, ved fuktmåling ble det ikke avdekket fukt i disse områdene, som ble tatt i en tørr periode.
Spor av mus registrert på møneloft, ukjent omfang.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Tiltak:

Pipebeslag må undersøkes nærmere og eventuelt foreta lokal utbedring.
Det anbefales en innvendig undersøkelse av møneloft i en våt periode, for å avdekke eventuelle lekkasjer.
Det bør gjøres tiltak for å holde mus ute av bygning for å unngå skader.



Møneloft isolert med glassvatt og eldre geithamsbol som bør fjernes.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i område med fuktmerker viste normale verdier.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass og trevinduer med koblet glass.
Vinduer i stue ble skiftet i 2023, iht. eier.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Profilert ytterdør til entre, eldre type.
Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass, datert 2020.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Platting på mark av bruddskifer e.l. foran stue mot øst.
Frittliggende platting i trekonstruksjoner vest for bygning, bygget i 2025.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvene er av malt eller lakkert tregulv og belegg på kjøkken.
Vegger er av malt eller ubehandlet trepanel, samt malte plater på kjøkken.
Himlinger er av malt og ubehandlet trepanel, samt malte plater i kjøkken.

Det er normal bruksslitasje i forhold til alder på overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller til kjeller er av trebjelkelag.

Målinger av skjevheter på gulv er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt, grunnet møblering, tepper o.l. kan målinger være begrenset.
Ved målinger ble det registrert kun mindre skjevheter på gulv.
Målt opp til 15 mm i stue over hele rommet.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteinspipe med halvbeslag over tak og takstige, sotluke på kjøkken.
Tilkoblet vedovn og åpen peis i stue.
Eier opplyser at det er en sprekk i vedovnen, men fungerer godt.
Det anbefales at vedovn blir kontrollert av faginstans.

Iht. NRBR er siste feiing utført 29.5.2019, siste tilsyn er ikke oppgitt.
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 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjellerrom med innvendig tilgang fra soverom, der det er plassert teknisk utstyr.
Rommet har støpt plate på grunn med sluk, støpte vegger og stubbloft av tre i himling.
På deler av vegger er det festet isoporplater, disse bør fjernes da de kan danne farlige gasser ved en brann.

Det er ikke foretatt hulltaking, da yttervegger er i murkonstruksjoner, det er i stede vurdert med fuktsøk, fuktmålinger og observasjoner.
Fuktmålinger viste opp til ca. 16 % fukt, som er normalt.

Rom under terreng må betegnes som en risikokonstruksjon da de normalt ikke har dagens fuktsikring som dagens bygg og kan bli utsatt for fukt, spesielt ved store nedbørsmengder og bør holdes under oppsikt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er stedvis noe saltutslag på vegger, som er tegn på fuktgjennomtrening fra terreng.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det må påregnes noe fuktgjennomtrenging fra grunn og terreng i eldre kjellere da disse bygningsdelene normalt ikke har fuktsikring slik dagens konstruksjoner har.
Konsekvens av fukt i kjeller kan forårsake skader på organiske materialer, som treverk.
Det er ikke behov for innvendige tiltak med dagens tilstand, men kjelleren må holdes under oppsikt for eventuell utvikling.
Punktet må ses i sammenheng med "Fuktsikring og drenering" der utvendig fuktsikring må gjennomgås.

Tilstandsrapport



Saltutslag på vegg.



Saltutslag på vegger.



Fuktmåling viste ca. 16 %, som er normalt i kald kjeller.



Fuktmåling viste ca. 16 %, som er normalt i kald kjeller.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under hytta med tilgang fra kjellerrom.
Kjelleren har fjell og jordmasser på grunn dekket med fuktsperre av plast, vegger av betong og stubbloft av tre i himling.
Gjennomventilert med åpninger.

Fuktmåling i trevirke viste opp til ca. 16 %, som er normalt.

Eldre krypkjellere må betegnes som en risikokonstruksjon da de normalt ikke har dagens fuktsikring som dagens bygg og kan bli utsatt for fukt, spesielt ved store nedbørsmengder og bør holdes under oppsikt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er stedvis noe saltutslag på vegger, som er tegn på fuktgjennomtrening fra terreng.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes noe fuktgjennomtrenging fra grunn og terreng i eldre kjellere da disse bygningsdelene normalt ikke har fuktsikring slik dagens konstruksjoner har.
Konsekvens av fukt i kjeller kan forårsake skader på organiske materialer, som treverk.
Det er ikke behov for innvendige tiltak med dagens tilstand, men kjelleren må holdes under oppsikt for eventuell utvikling.
Punktet må ses i sammenheng med "Fuktsikring og drenering" der utvendig fuktsikring må gjennomgås.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte tredører innvendig.
Enkelte dører tar litt i karm eller terskel, bør justeres, vurdert til mindre avvik.

VÅTROM

1.ETASJE > DUSJROM

Generell

Beskrivelse

Eldre lite dusjrom med tilgang fra soverom.
Ukjent alder, estimert til ca. 1985.
Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter i denne perioden og også opp mot dagens krav.
Det foreligger ingen dokumentasjon på badet.

Tilstandsrapport



Dusjrom.

1.ETASJE > DUSJROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger og malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

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

Dør er utsatt for vann fra dusj.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Dør må behandles godt og jevnlig, så det ikke oppstår skader.

1.ETASJE > DUSJROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv med sokkel.
Det er lokalt fall og belegget har oppkant mot dør på ca. 70 mm.
Ingen synlige skader.

1.ETASJE > DUSJROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemt belegg.
Tettesjikt/membran består av vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen synlige skader, men tettesjiktet har oppnådd forventet brukstid.
Vinylbelegg på gulv har normal brukstid på ca. 25 år.
Baderomsplater i våtsoner har normalt 15 års garanti.

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet må brukes med forsiktighet da det kan forårsake skader, spesielt på dør som er utsatt.
Tettesjiktet bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting, da det har oppnådd eller overskredet forventet brukstid.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.



Sluk.

1.ETASJE > DUSJROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er dusjgarnityr på vegg og dusjforheng.

1.ETASJE > DUSJROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

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.
Våtrom med avtrekk må ha tilluft for at luften skal sirkulere og at fuktig luft blir ventilert ut.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under dør eller ventil i vegg.
Konsekvensen av manglende tilluft er redusert ventilasjonseffekt, noe som kan føre til opphopning av fukt og økt risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

Tilstandsrapport



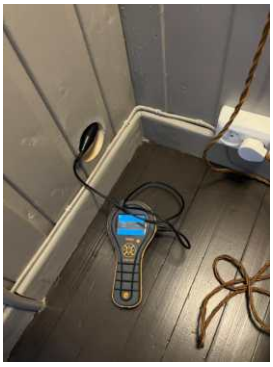
Naturlig ventilasjon fra våtrommet.

1.ETASJE > DUSJROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i soverom mot dusj.
Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



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

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter, over og underskap, laminert benkeplate. heldekkende benkebeslag med vaske- og skyllekum, komfyr og kjøl/frys.
Belegg på gulv og fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.
Eldre innredning med normal bruksslitasje i forhold til alder.



Kjøkken.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk fra 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 matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

Det anbefales mekanisk avtrekk fra kjøkken for å unngå matos og dårlig inneklima.



Manglende

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør av kobber, med oppgraderte rør, ukjent om hele anlegget er oppgradert.
Vannpumpe og trykktank med filter er plassert i kjeller.
Trykktanken er datert 2024.

Tilstandsrapport



Vannpumpe og trykktank i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast og støpejern
Stakeluker i kjeller.
Eldre og nyere avløpsrør etter det som kan observeres.
Eier opplyser at det er gravd opp ute pga tette avløpssrør. Dette ble utbedret av rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid for avløpsrør av støpejern 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.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrør, da forventet brukstid for plastrør er ca. 50 år og mer enn halvparten av levetiden er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader.



Eldre og nyere avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 143 liter med direkte el-tilkobling er plassert i kjeller.
Berederen er tilpasset så den kunne fraktes gjennom luke, iht. eier.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Spesial tilpasset bereder i kjeller.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er servanter med separate varmt/kaldt vanns kraner på alle soverom.
Eldre utstyr som fungere til sin hensikt.



Servant på soverom.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

El-anlegg med hovedsakelig åpent ledningsnett.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

Det foreligger dokumentasjon fra ST Elektro AS datert 2018/19/22/23 på Boligmappa.no
Dokumentasjon er ikke åpnet.

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.
   1964

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Se boligmappa.no.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

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? Sjekk 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?
    Nei

Generell kommentar

På grunnlag av opplysninger fra eier, dokumentasjon, tilstand og alder er det ikke behov for utvidet el-kontroll.
Det bemerkes at undertegnede takstmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig, det kan derfor være feil med anlegget som ikke er oppdaget.



Sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell og jordmasser, ut fra det som er synlig i krypkjeller.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ingen synlig fuktsikring av grunnmur.
Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er observert noe saltutslag i kjeller som kan ha sammenheng med begrenset effekt på fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kjelleren må holdes under oppsikt for eventuell utvikling av fukt. Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring kan føre til økt risiko for fuktskader, saltutslag og forringelse av bygningsmaterialer.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har betonggrunnmur forblendet utvendig med naturstein.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er forholdsvis flatt terreng mot bygning.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann fra Setten med vannpumpe i kjeller.
Gråvann går i drenering ut i terreng.
Utført av fagfolk, iht. eiers opplysning i egenerklæring.
Ukjent om avløpsanlegget er godkjent og det bør undersøkes nærmere.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da langvarig eksponering for radongass kan medføre alvorlige helseskader. Eiendommen ligger i et område med "usikkert" for radon ifølge NGU aktsomhetskart.



Eiendommen ligger i et område som NVE Radon aktsomhetskart er definert med " usikker" aktsomhetsgrad.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1990

Kommentar
Kilde: Tidligere takst.

Standard
Uisolert dobbelgarasje i trekonstruksjoner har gruset gulv, bindingsverksvegger er plassert ned på mark med utvendig stående kledning, saltak konstruksjon tekket med trebord.
Garasjen har to doble sidehengslede treporter.
Enkel standard.

Vedlikehold
Bygningen har i hovedsak et normalt vedlikehold, selv om eier opplyser at taket ikke er tett.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Båthus



Anvendelse
Båtplass og lager.

Byggeår
1990

Kommentar
Kilde: Tidligere takst og daterte tegninger.

Standard
Båthuset ligger naturlig ned til vannet og har støpt plate til mark, vegger av sementblokker med uisolert bindingsverk over og stående utvendig villmarkskledning, uisolert selvbærende saltak konstruksjon tekket med torv.
Bygningen har høy takhøyde med høy dobbel sidehengslet treport, samt enkel tredør og luke i vegg mot vest.
Det er innlagt strøm og stålrørspipe tilkoblet eldre vedkjele.
Normal standard tilpasset sitt bruk.

Vedlikehold
Bygningen har i hovedsak et normalt vedlikehold, med unntak av torvtaket, som trenger skjøtsel.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus/verksted



Anvendelse
Verksted.

Byggeår
1985

Kommentar
Kilde: Tidligere takst.

Standard
Bygningen er bygget etter terrenget av fjell og har støpt plate mot mark, vegger er av betong og fjell med delvis reisverk og utvendig villmarkskledning, saltak konstruksjon tekket med takshingel.
Innvendig vegger og himling er delvis av trepanel.
Ytterdør av tre og det er pipe med vedovn.
Det er innlagt strøm.
Normal standard tilpasset sitt bruk som verksted eller hobbyrom.

Vedlikehold
Bygningen har et varierende vedlikehold, der taket har manglende vedlikehold og svanke.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus/do



Anvendelse
Lager og utedo.

Byggeår
1964

Kommentar
Kilde: Tidligere takst.

Standard
Enkelt uthus med utedo i trekonstruksjoner fundamentert på steiner, vegger av reisverk med utvendig villmarkskledning, saltak konstruksjon tekket med takshingel.
Utedo har trepanel innvendig.
Lemmedører.
Normal enkel standard tilpasset sitt bruk.

Vedlikehold
Bygningen har et varierende vedlikehold, der taket har manglende vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

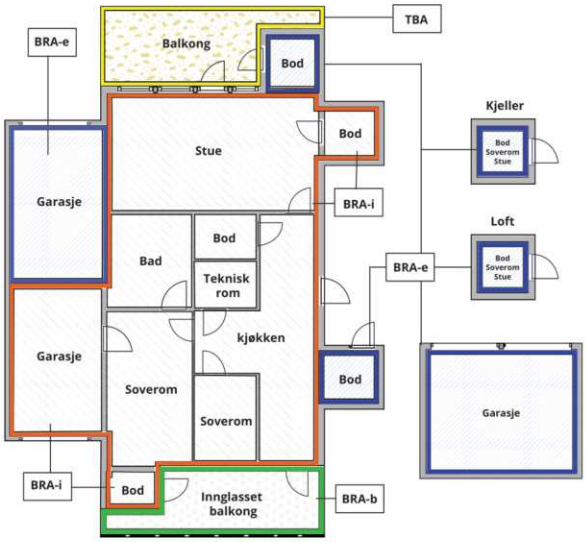
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	79			79	31
SUM	**79**				**31**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/gang, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, dusjrom		

Kommentar

Platting v/stue på ca. 19 m² og frittliggende platting på ca. 12 m² er definert som Åpent areal (TBA) .

Målt takhøyder ca. 2,35 m.
Kjellerrom på ca. 8 m² har takhøyde på ca. 1,80 m og krypkjeller varierende takhøyde på ca. 1,40 m og er ikke måleverdige, da de er under 1,90 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 tegninger.
Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert og kan avvike fra planskisse.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen, iht. kommunens arkiver.
Det forekommer ofte at det ikke foreligger for bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Utbedret drenering og ny platting i 2025.
Skiftet vindskier i 2024.
Skiftet vinduer i 2023.
Alle håndverkstjenester foreligger det dokumentasjon, iht. eier.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		33		33	
SUM		**33**			
SUM BRA	**33**				

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).
Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024.
Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist eller innhentet eventuelle tegninger, tillatelse eller ferdigattest.
Det bør undersøkes med kommunen om dette foreligger for eventuelt kunne kontrollere at bygningen er godkjent slik den fremstår i dag.

Nyere håndverkstjenester

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

Båthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		53		53	
SUM		**53**			
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Båthus/lager	

Kommentar

Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).
Målt takhøyde ca. 3,55 m.
Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024.
Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten vesentlige endringer.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegning av båthus, godkjent dato 30.5.1990.
På grunnlag av dette er det vurdert at tiltaket er godkjent, selv om det ikke er fremvist ferdigattest.
Det bør innhentes eller søkes ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus/verksted

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		21		21	

SUM		**21**
SUM BRA	**21**	

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).
Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024.
Areal kan avvike da det er skrånet fjell inn i bygningen.
Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist eller innhentet eventuelle tegninger, tillatelse eller ferdigattest.
Det bør undersøkes med kommunen om dette foreligger for eventuelt kunne kontrollere at bygningen er godkjent slik den fremstår i dag.

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus/do

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

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

Kommentar

Åpen vedbod på ca. 3 m² er ikke måleverdig da det er en åpen konstruksjon og ikke inkludert i arealet.
Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).
Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024.
Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Fagersand AS
Kaldåkerveien 7
1954 SETSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Wenche Charlotte Gotaas Egelund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	149	9		0	2470 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Skjeggenesveien 455, 1954 Setskog

Hjemmelshaver

Wenche Charlotte Gotaas Egelund

Kommentar

Eiendomsgrenser er ikke oppmålt og areal kan være unøyaktig , iht. matrikkel.

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3226 AURSKOG-HØLAND	149	8		0	3061 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Skjeggenesveien 455, 1954 Setskog

Hjemmelshaver

Wenche Charlotte Gotaas Egelund

Kommentar

Eiendomsgrenser er ikke oppmålt og areal kan være unøyaktig , iht. matrikkel.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendommen er beliggende i skogsområde på vestsiden av innsjøen Setten på Setskog i Aurskog-Høland kommune.
Eiendommen har strandlinje og det er bilvei frem til hytta.

Adkomstvei

Det er privat vei til eiendommen.
Eier opplyser i egenerklæringen: "Veien inn til hytta eies av grunneier Rolf Christian Spilhaug. Vedlikehold av veien fordeles mellom de 3 eiendommene som bruker veien. Jeg må sørge for vedlikehold av min egen nedkjørsel fra krysset der veien deler seg."

Tilknytning vann

Privat vann fra innsjøen Setten.

Tilknytning avløp

Gråvann til terreng.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).
Iht. tilsendt situasjonskart er eiendommen markert at den ligger i hensynssone for flomutsatt område, som for øvrig gjelder store deler av området og er ikke spesifikt for denne eiendommen.

Om tomten

Eiendommen består av to tilliggende tomteparseller og betegnes i hovedsak som naturtomter med opparbeidet plen og singlet eller gruset adkomst.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.05.2026		Gjennomgått	8	Nei
Eiendomsverdi.	18.05.2026	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	6	Nei
Kommunale opplysninger	02.06.2026	Sit.kart, matrikkel, NRBR, planopplysninger.	Gjennomgått	12	Nei
Boligmappa.no	04.06.2026	Dokumentasjon ST Elektro AS.	Ikke gjennomgått	6	Nei
Tegninger	02.06.2026	Tegning båthus fra 1990.	Gjennomgått	2	Nei
Tidligere takst dokumenter	10.11.2010	Verdi- og lånetakst av Øverby Takst og Byggeservice.	Gjennomgått	13	Nei
Eier	26.05.2026	Ga opplysninger om eiendommen og fremviste dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2026	

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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/DK8848

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillestrøm	Oppdragsnr.	24260207
Addresse	Skjeggenesveien 455		
Postnr.	1954	Sted	SETSKOG
Selgers navn	Wenche C Gotaas Egelund		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Eika

Polise/avtalenr.:

6153452

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

7 år

Når kjøpte du eiendommen?

2019

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble i august 2025 gravd opp ute pga tette dreneringsrør. Dette ble reparert av rørlegger Stian Kragtorp Aarstad.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

faktura med beskrivelse ligger vedlagt

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vann fra Setten inn til hytta. Ingen WC og avløp. Vann fra kjøkken og vask går i drenering ut i terreng. Utført av fagfolk.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble skiftet takskier året etter at vinduene i stuen ble skiftet, nye i 2024

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

se vedlegg

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

det er en sprekk i den gamle vedovnen, på siden, men den er fungerer perfekt og trekker som den skal, det samme med peisen. Vedovnen varmer veldig godt.

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

skiftet alle vinduer i stuen av Grendebygg i 2023

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

se vedlagt faktura

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

skifting av et par stikkontakter, opgradering av sikringsskap

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

alt ligger i Boligmappen - utført av ST Elektro

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

ST Elektro, Bjørklangen - all dokumentajson ligger i Boligmappen

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

alt er utbedret

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

oppgradert og utbedret ny platting bak hytta

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

taket er ikke 100% tett

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

veien inn til hytta eies av grunneier Rolf Christian Spilhaug. Vedlikehold av veien fordeles mellom de 3 eiendommene som bruker veien. Jeg må sørge for vedlikehold av min egen nedkjørsel fra krysset der veien deler seg.

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Hytta er jevnlig vedlikeholdt etter beste evne, siden jeg overtok den i 2019 etter min far.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	22.05.2026
Signert av	*Wenche C Gotaas Egelund*

Initialer selger:
W C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilknyttet privat vei

Tomta ligger innenfor hensynssone for flom i kommuneplanen.

Uregulert. Tomta er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen.

Kommuneplanen ligger på kommunens hjemmeside: https://www.ahk.no/innhold/politikk-og-planer/planer/kommunale-planer/overordnende-planer/

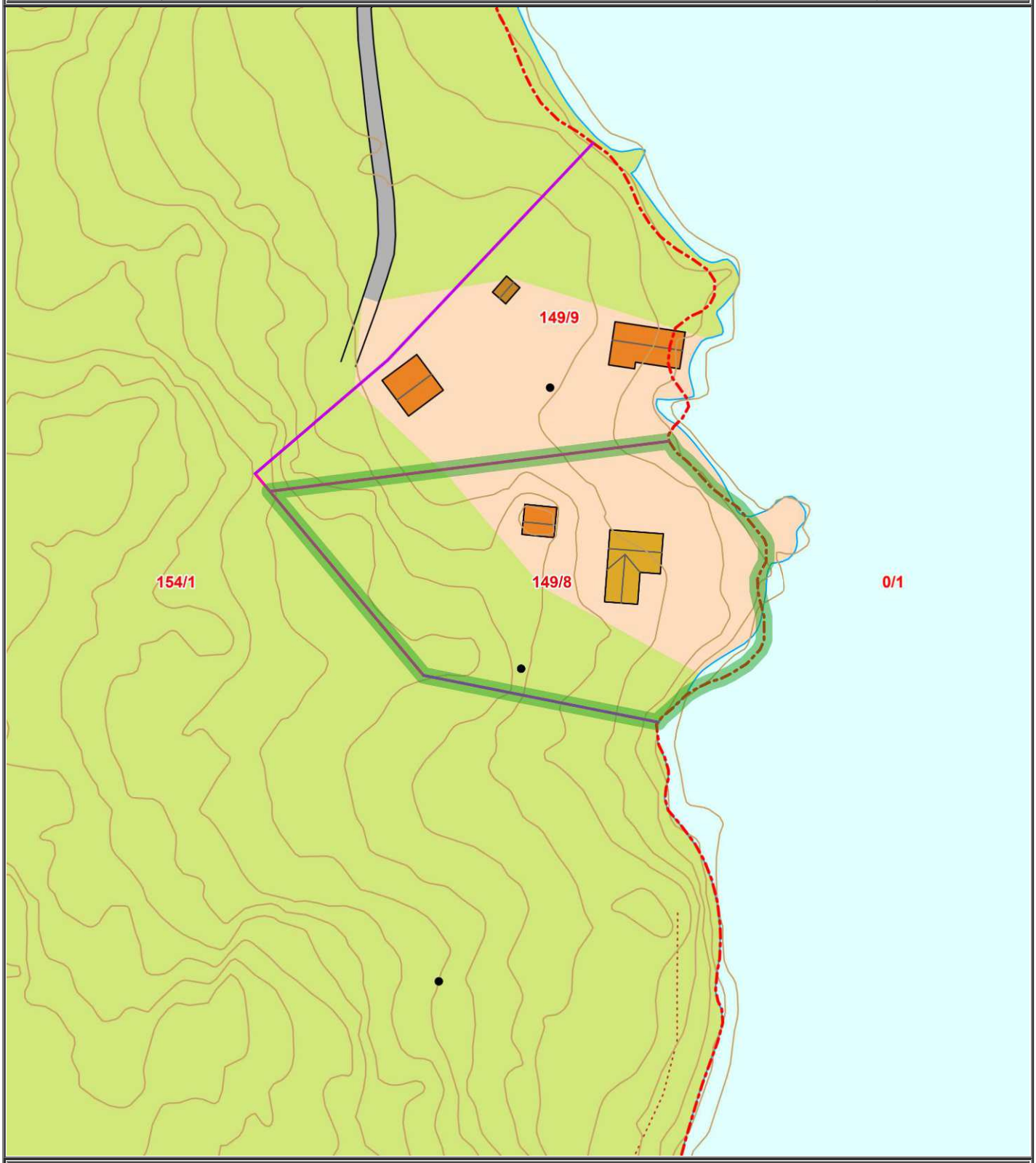
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 149	Bnr: 8	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Skjeggenesveien 455, 1954 SETSKOG			
Hj.haver/Fester:	EGELUND WENCHE C GOTAAS, SONJA HENIES VEI 6, 1394 NESBRU			

AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

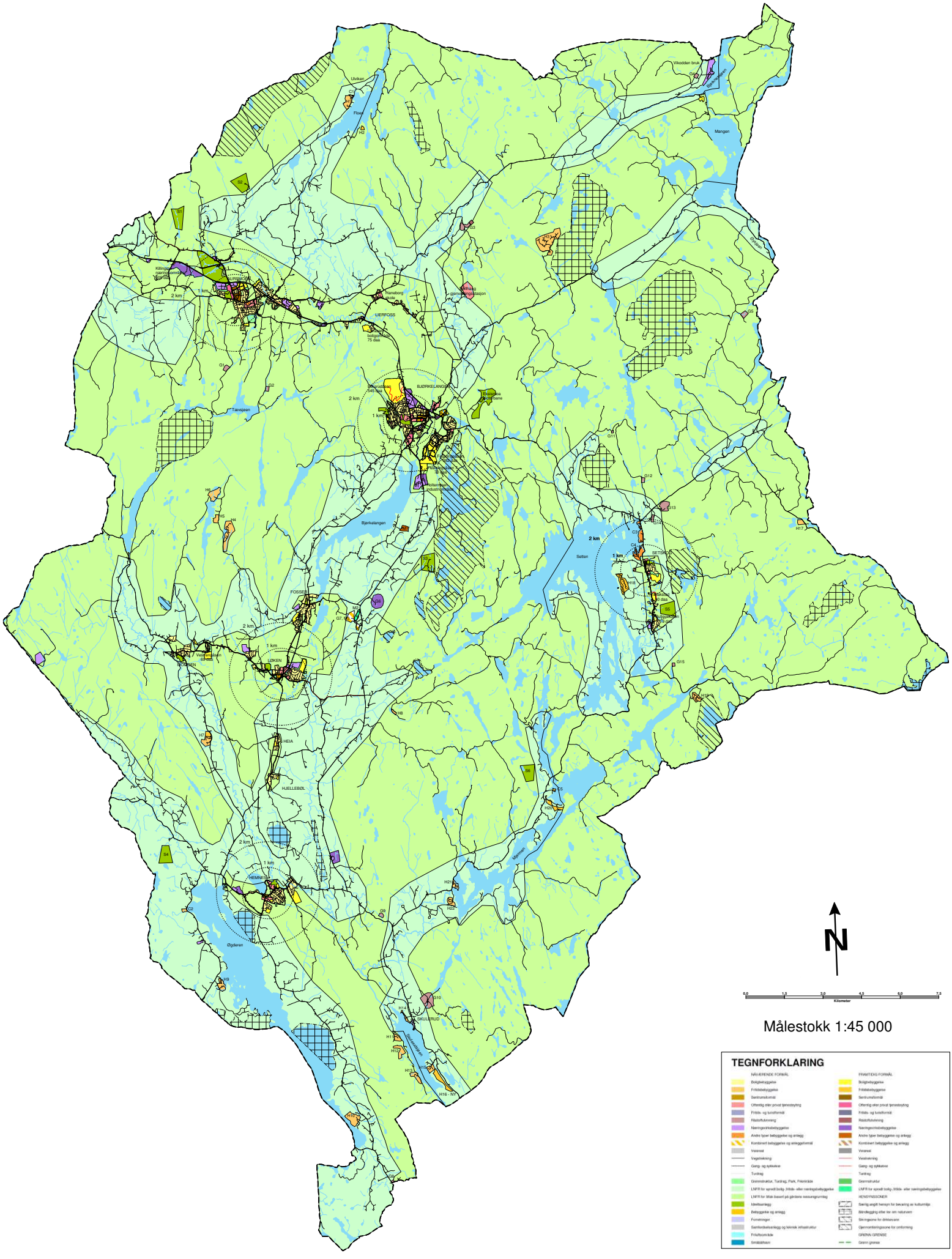
Dato: 29/5-2026 Sign:

Målestokk 1:1000



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

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018-2028



Målestokk 1:45 000

TEGNFORKLARING

NÅVÆRENDE FORMÅL

- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- Næringsvirksomhetsbebyggelse
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Veiareal
- Vegetalkning
- Gang- og sykkelveg
- Turdrag
- Grønnstruktur, Turdrag, Park, Friområde
- LNFR for spredt bolig-,fritids- eller næringsbebyggelse
- LNFR for tiltak basert på gårdene ressursgrunnlag

HENSYNSSONER

- Idrettsanlegg
- Bebyggelse og anlegg
- Forsvarsanlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Friluftsområde
- Småbåthavn

FRAMTIDIG FORMÅL

- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- Næringsvirksomhetsbebyggelse
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Veiareal
- Vegetalkning
- Gang- og sykkelveg
- Turdrag
- Grønnstruktur
- LNFR for spredt bolig-,fritids- eller næringsbebyggelse

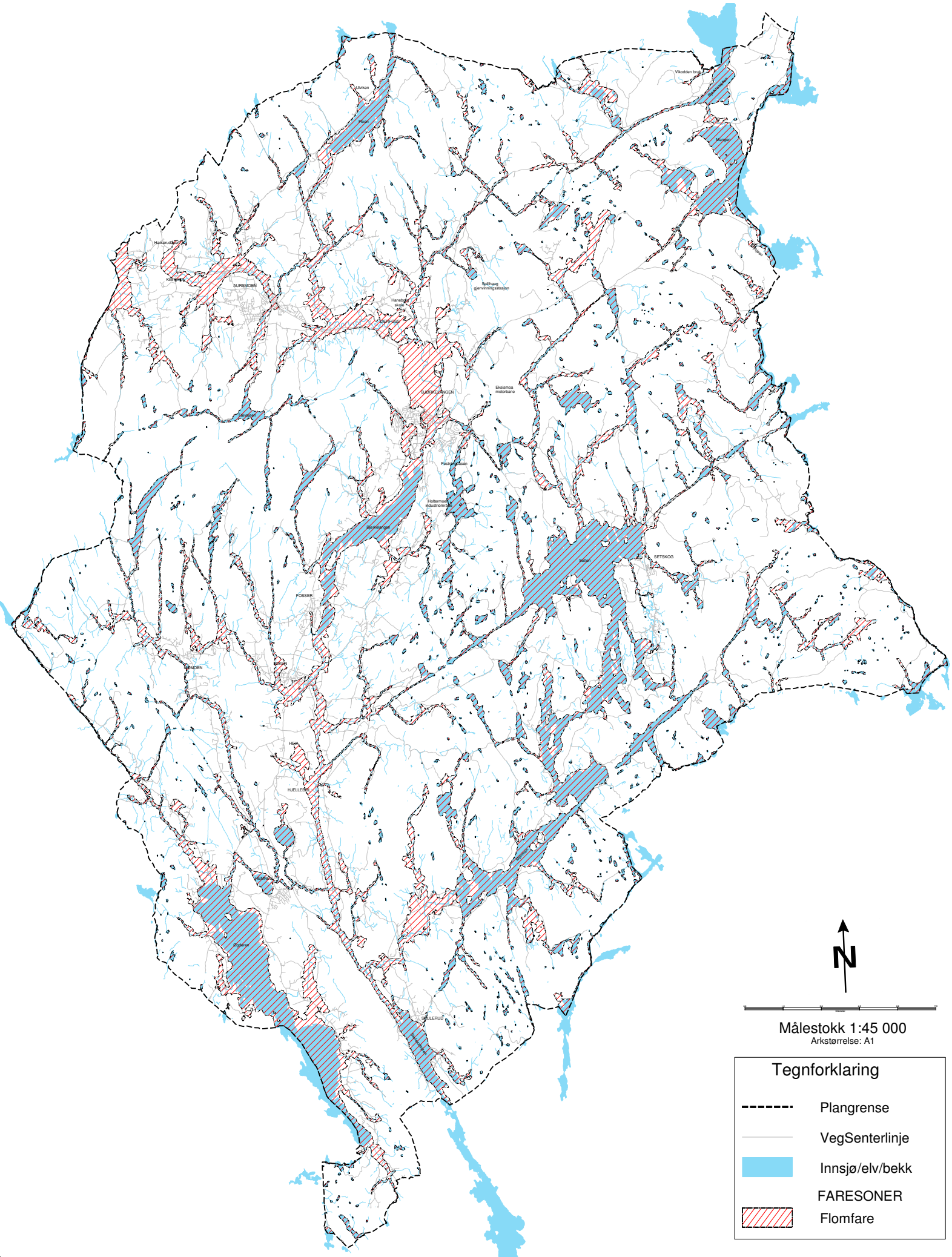
HENSYNSSONER

- Sværig angitt hensyn for bevaring av kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om naturvern
- Sikringssone for drikkevann
- Gjennomføringssone for omforming

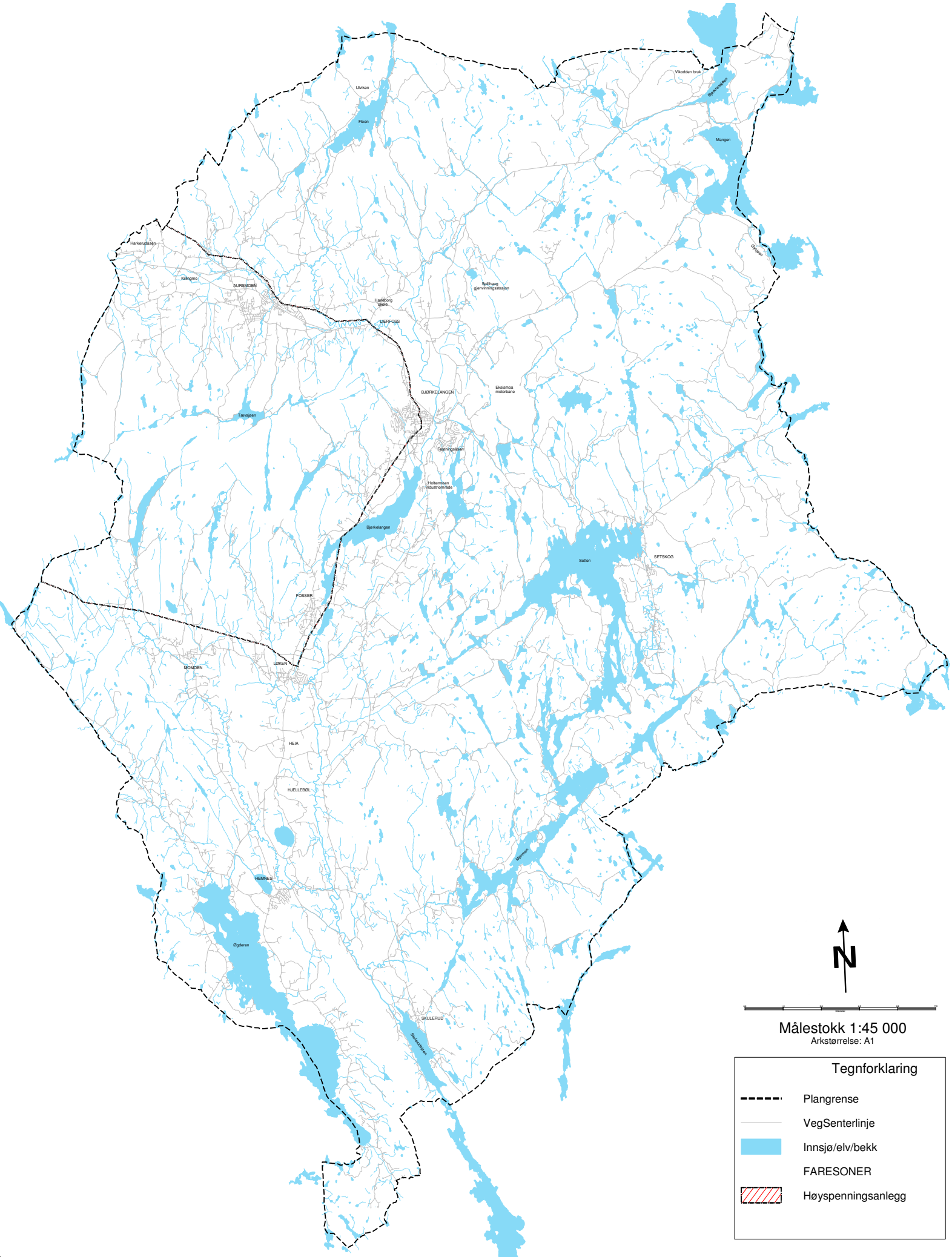
GRENSE

- Grenn grense

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018-2028
Temakart - hensynssone flom



KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018-2028
Temakart - hensynssone energianlegg



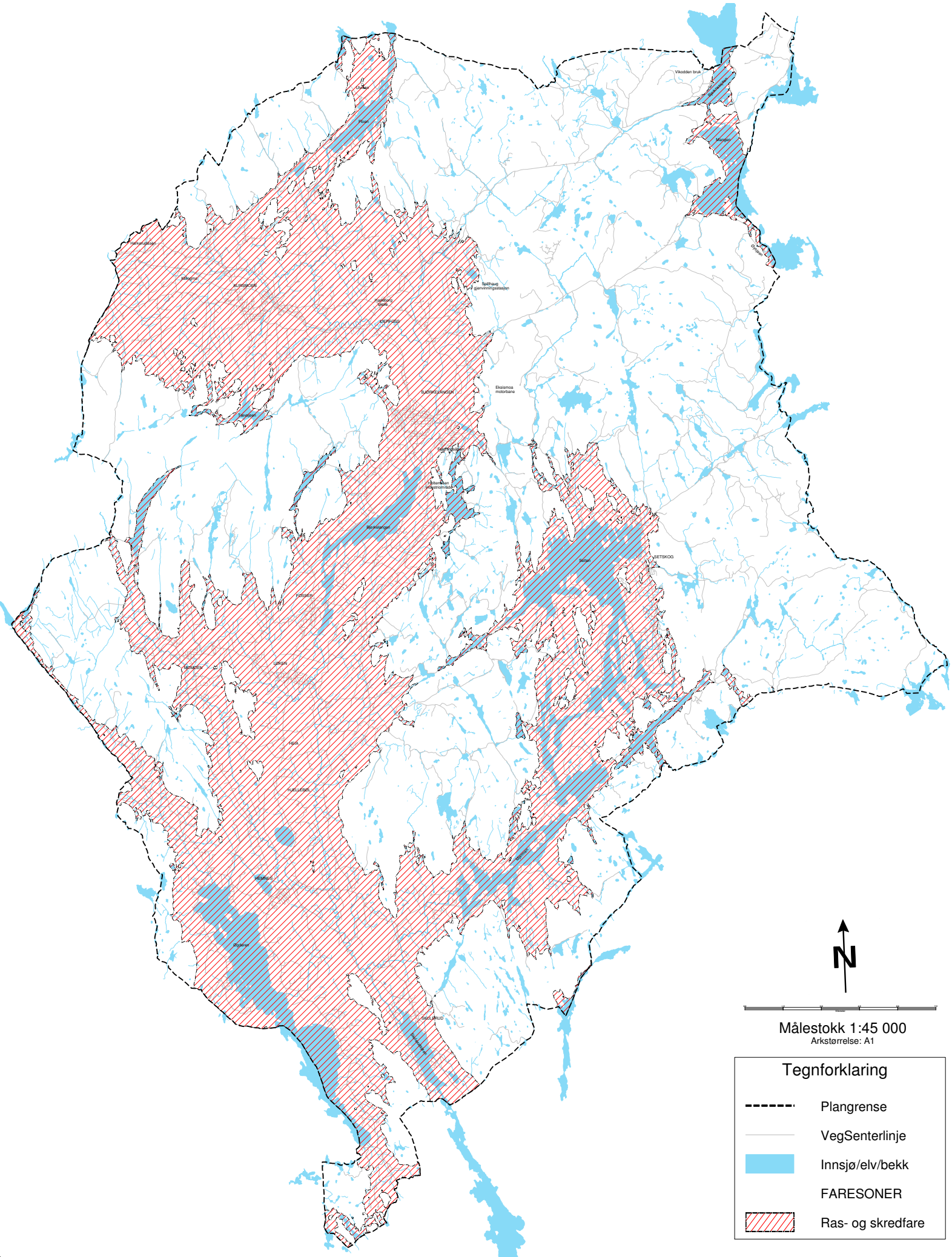
N

Målestokk 1:45 000
Arkstørrelse: A1

Tegnforklaring

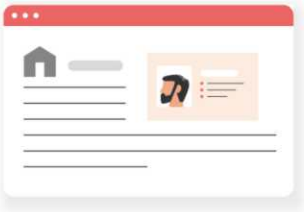
- Plangrense
- VegSenterlinje
- Innsjø/elv/bekk
- FARESONER
- Høyspenningsanlegg

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018-2028
Temakart - hensynssone for ras- og skredfare



SAMMENDRAG

Boligmappenummer: BCG4268
Matrikkel: 3226-149/8/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0





Hjemmelshavere:
Wenche Charlotte Egelund

Adresse:
Skjeggenesveien
455, 1954 SETSKOG

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 4 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
5S Samsvarserklæring	ST ELEKTRO AS	Elektriker	2023-06-20
5S Samsvarserklæring	ST ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2019-12-18
5S Risikovurdering og sluttkontroll (lav risiko)	ST ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2022-07-03
5S Samsvarserklæring	ST ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2022-07-03

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

29.05.2026

Eiendom
3226-149/8/0/0
Adresse
Skjeggenesveien 455 1954 Setskog

Dato siste feiing
29.05.2019

Dato siste tilsyn:

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. Det kan eksistere avvik som ikke fremkommer av sammenstillingen.

Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted.

Det er viktig at kavene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

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

- Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5.år.
- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brannsikkerhet på vår hjemmeside www.nrbr.no.

Henvendelser vedrørende saken kan gjøres til Hege Halden, som kan treffes på telefon: 911 89 875, eller epost hege.halden@nrbr.no

Med hilsen

Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet	Hege Halden
Seksjonsleder	konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

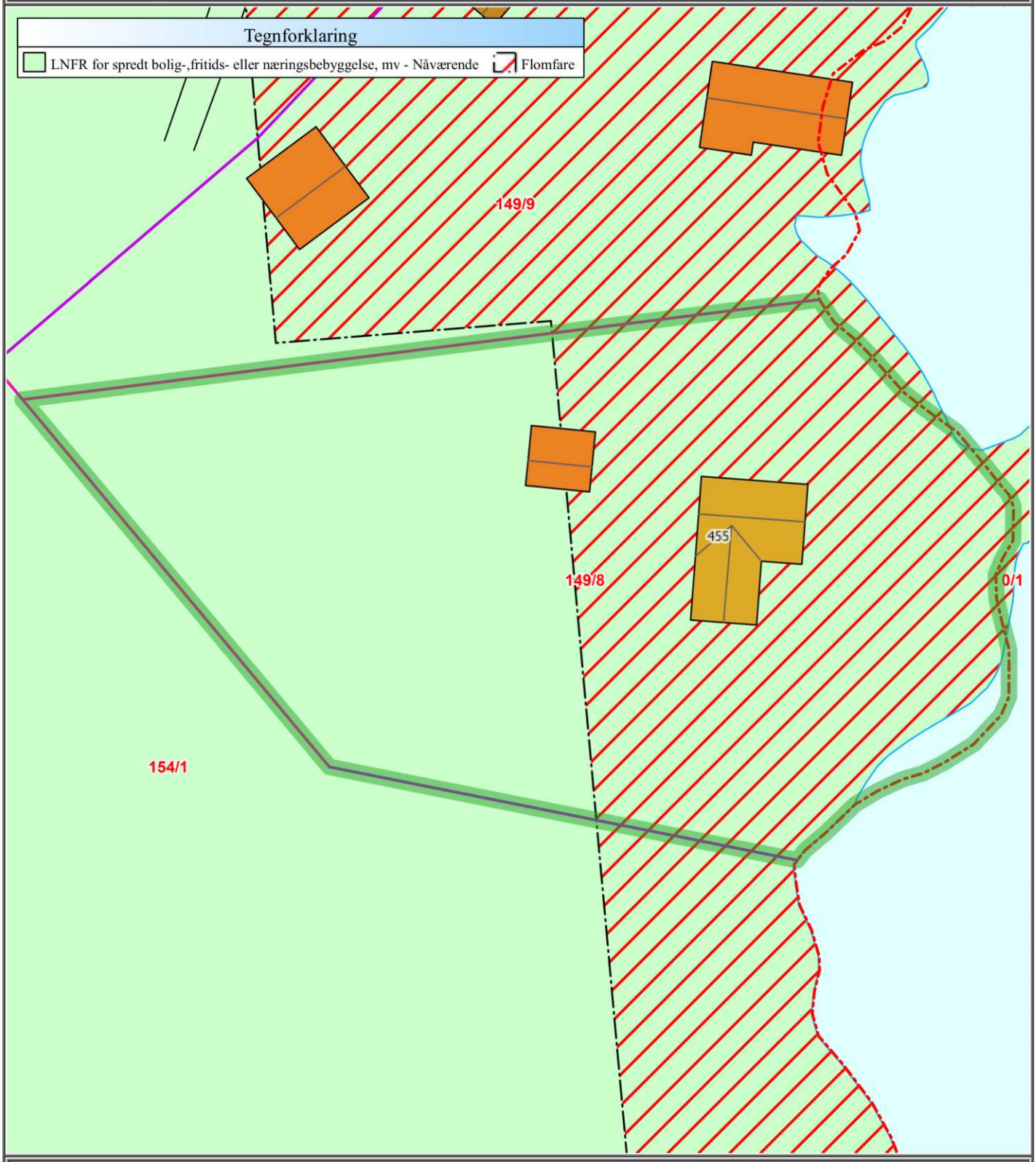
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 149	Bnr: 8	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Skjeggenesveien 455, 1954 SETSKOG			
Hj.haver/Fester:				

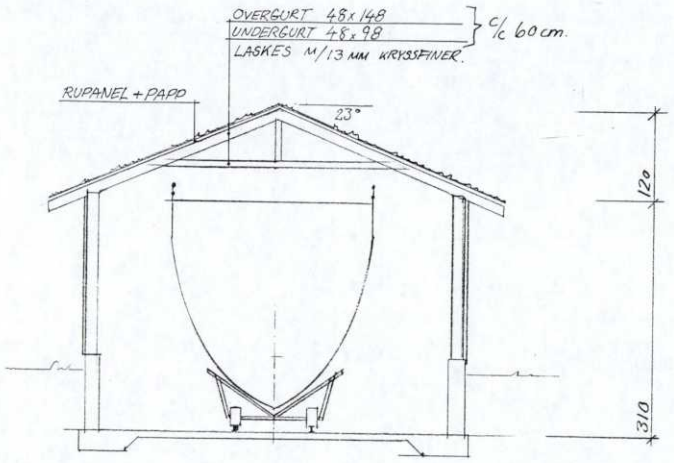
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE

Dato: 26/5-2026 Sign:

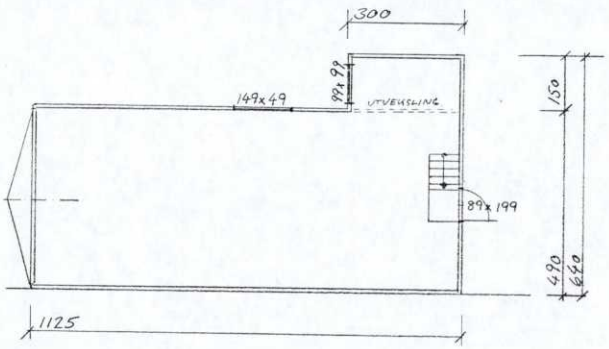
Målestokk 1:500



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



SNITT M=1:50



GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN
I AURSKOG-HØLAND.....
30/5 19 90 Sak nr. 64/90

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
15.04.90	J. MØRKI		1:50 / 1:100

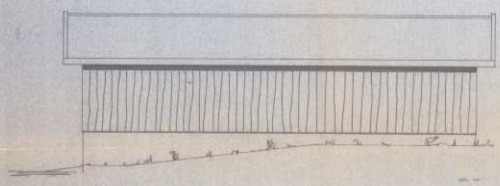
BÅTHUS - SETSKOG FOR OLE B. EGLUND.
REV. TAKKONSTRUKSJON OG PLAN.
G.NR. 149 . B.NR. 9

Erstatning for: | Erstattet av:

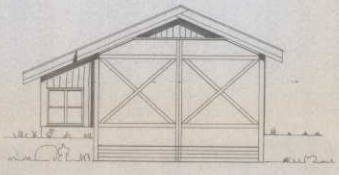
90-2

Henvisning: | Beregning:

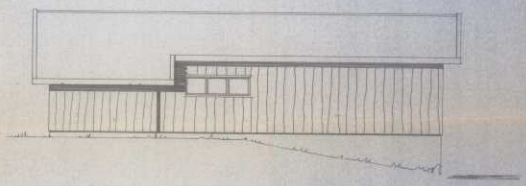
A.s TOPPRKOPI E6/ NS 1402, NS 1417, NS 1416.



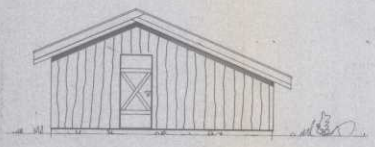
FASADE NORD



FASADE ÖST



FASADE SYD



FASADE VÄST

	SKALA 1:50
	DATUM 2006-10-10
	RITAD AV MATH
OLF B-EGLUND - SÄTISKOG	
REV. FASADER BÅTHUS	
GNR 149 BLOCK 9	30-1

Aurskog-Høland kommune
Muligheter, miljø og mangfold

Vedrørende ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Etter søk i tilgjengelige arkiver har vi ikke funnet at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen.

Det forekommer ofte at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppførte bygninger på eiendommer bestående av eldre bygg. Det kan være ulike årsaker til dette, som det i ettertid er vanskelig å gi noe konkret svar på.

Ved endringen av plan- og bygningsloven, pbl., 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998. Se pbl. § 21-10, femte ledd. Dette betyr med andre ord at det ikke vil være mulig å få ordnet med ferdigattest for slike bygninger i ettertid.

Aurskog-Høland kommune,
Enhet Forvaltning

Aurskog-Høland kommune

den romslige kommunen



Vedlegg til

Kommuneplan

Aurskog-Høland kommune

2018 - 2028

Innhold

1. Innspill til samfunnsdelen 4
2. Innspill til arealdelen 6
   - 2.1. Ikke knyttet til et enkelt lokalsamfunn 6
   - 2.2. Bjørkelangen 8
   - 2.3. Aursmoen 11
   - 2.4. Løken 16
   - 2.5. Hemnes 18
   - 2.6. Setskog 20
3. Konsekvensutredninger 21
   - 3.1. Landbruk 21
4. Kulturminner 24
   - 4.1. Fornminner 24
   - 4.2. Nyere tids kulturminner 24
5. Naturverdier 27
6. Friluftsliv og rekreasjon 28
7. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) 29
   - 7.1 Ros analyse for naturfarer 29
   - 7.2. Kvikkleire, flom og skred 37
   - 7.3. Støy 39
   - 7.4. Trafikksikkerhet 39
   - 7.3.3 Kollektivdekning og transport 26
8. Rammeplan for avkjørsler 40

1. Innkomne innspill til samfunnsdelen

Liste over høringssvar til samfunnsdelen med rådmannens vurderinger.

Avsender	Tema	Innhold	Rådmannens vurdering
Akershus Fylkes-kommune	Helseutfordringer	Forventer at kommunen utarbeider en egen oversikt over helseutfordringene i kommunen i samsvar med folkehelselovens krav.	Oversikten må utarbeides i sammenheng med sektorplan for Helse og rehabilitering samt rullering av Kommunedel-planen for folkehelse. Dette vil framkomme av forslag til plan-strategi for nye Aurskog-Høland kommune.
Eidskog kommune	Generell uttalelse	Økt bosetting, satsing på næring og vurderinger knyttet til LNF er positivt.	Tas til orientering.
Mattilsynet	Ny drikkevanns-forskrift	Viktigheten av at hensynet til drikkevann og drikkevanns-forsyning omhandles i kommuneplanen.	Ansees ivaretatt i underlig-gende planer og strategier.
Ruter AS	Nye boligområder og fortetting	Positive til delmål om å legge nye boligfelt i tilknytting til eksisterende kollektivtilbud.	Tas til orientering.
Arbeids-gruppa for kulturminne-planen	Bevaring av kulturminner	1. Forslag til endringer i tekst om kulturminner s. 15 for å understreke betydningen av kompetanse om og bevaring av kulturminner. 2. Ny tekst om kulturminner i samfunnsdelen.	1. Foreslås tatt inn. 2. Innspillet tas med under utarbeidelsen av underliggende planer.
Aurskog historielag	Utbygging på Aursmoen, kultur som samfunnsbærer og kulturminneplanen	1. Gode intensjoner om kultur som samfunnsbærer i planen. Må konkretiseres. 2. Viktig å se kulturminner i sammenheng med areal-planen.	1. Konkretisering vil skje i underliggende planer. 2.Kulturminner ivaretas i areal-delen. Sammenhengen tydelig-gjøres i kommunedelplan for kulturminner.
Søndre Høland menighetsråd	Kirkens rolle i samfunnsutviklingen	Videreutvikle samarbeidet kommune – kirkelig fellesråd – frivillighet. Styrke og synlig-gjøre kirkens rolle som aktiv bidragsyter i lokalsamfunnet.	Innspillet tas med i utarbeid-elsen av underliggende planer samt frivillighetsmeldingen.

Avsender	Tema	Innhold	Rådmannens vurdering
Ungdoms-rådet	Barn og unges syn på kommuneplanfor-slaget	1. Nei til felles ungdomsskole. 2. Mer kollektivtrafikk. Fokus innad i kommunen, men også innover til Lillestrøm og Oslo. 3. Trafikksikkerheten tilsvarer ikke mengden tung og farlig trafikk. 4. Høyblokker: Ikke for høyt, men støtter at det bygges blokker. 5. 41,66 prosent vil ha bykom-mune, resten vil beholde landsbyen. 6. Aurskog-Høland er en trygg kommune å bo i. 7. Mye fritidstilbud, men ønskelig med mer mangfold. 8. Modernisering av kom-munen ønskes, samtidig som man beholder bygdesjela.	1. Beslutningen om ungdoms-skole tas i forbindelse med mulighetsstudiet for Aursmoen skole. 2. Kommunen har løpende dialog med Ruter AS om kollektivtilbudet. 3. Innspillet tas med i rullering-en av kommunedelplan for trafikksikkerhet. 4. Ansees for å være i tråd med kommuneplanen. 5. Kommuneplanen legger opp til en blanding av tettstedsbe-byggelse og grendesamfunn. 6. Kommuneplanen legger vekt på utvikling av trygge lokalsam-funn. 7. Ansees ivaretatt. Innspillet tas med i underliggende planer. 8. Ansees for å være i tråd med kommuneplanen.
Løken arbeider-forening	Idrett, omsorg og psykisk helse	1. Lavterskeltilbud i form av idrettslagene må prioriteres. 2. Fokus må flyttes fra institus-jonalisert omsorg til hjemme-omsorg. 3. Psykisk helse bør fremheves.	1. Må vurderes under rullering av sektorplan for Teknisk drift og kultur. 2 og 3. Må vurderes under rullering av sektorplan for Helse og rehabilitering.

2. Innkomne innspill til arealdelen

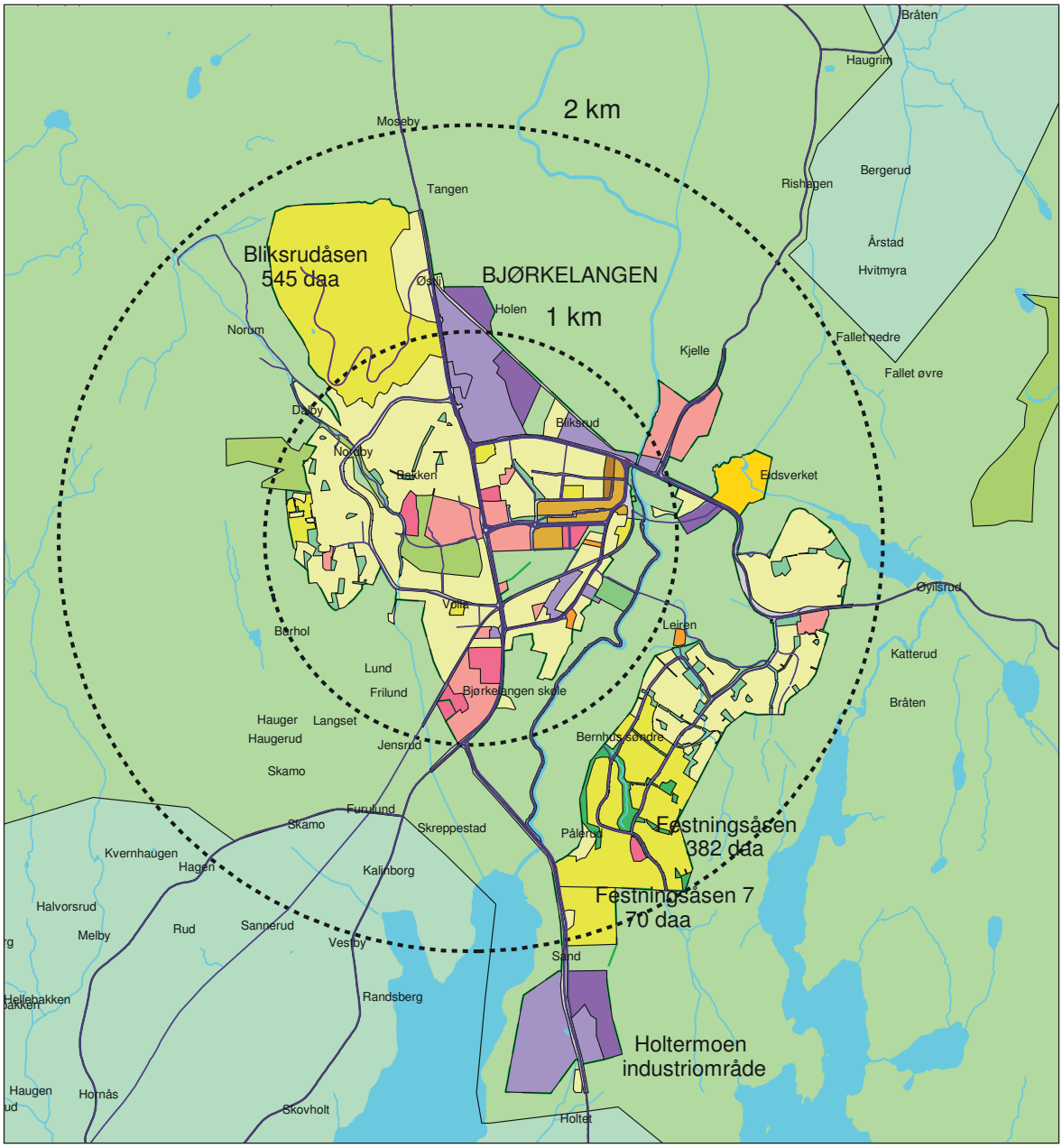
Liste over høringssvar til arealdelen med rådmannens vurderinger. Høringssvar som omhandler flere lokalsamfunn er omtalt under hvert lokalsamfunn som omtales.

2.1. Ikke knyttet til et enkelt lokalsamfunn

Avsender	Tema	Innhold	Rådmannens vurdering
Akershus Fylkes-kommune	Hensynssoner kulturminner	Anbefaler at kommunen utarbeider generelle bestemmelser for kulturminner for både det prioriterte vekstområdet og områdene utenfor, og at delområder vurdert til å ha kulturminneverdi i kulturminneplanen avsettes som hensynssone c) bevaring av kulturmiljø (H570) i plankartet og at det knyttes retningslinjer til hensynssonene.	Forslag til bestemmelser og hensynssoner vil utarbeides i forbindelse med rullering av Kommunedelplan for kulturminner, og innarbeides i kommuneplanen ved revidering.
NVE	Innsigelser	Innsigelse pga. manglende vurdering av naturfarer i konsekvensutredningen og planbestemmelser uten utredningskrav om ras- og flomfare.	Viser til drøfting i saksframlegget.
FNF Akershus	Friluftsliv, folkehelse og biologisk mangfold	Savner henvisning til flere nasjonale og regionale føringer. Anbefaler implementering av friluftslivssatsing. Ber om drift og skjøtsel som fremmer folkehelse og biologisk mangfold. Konsekvensutredningen for arealinnspillene er noe uklar.	Tas med under utarbeidelsen av underliggende planer.
ROAF	Retningslinjer for avfallsløsninger	Retningslinjene for avfallsløsninger som ble sendt kommunene 28.11.2017 med saksnummer 17/00957 med tabell som viser modell for anbefaling av type innsamlingsløsning og antall boenheter samt krav om en renovasjonsteknisk plan må ivaretas i kommuneplanen og skrives inn i kapittel 1 i planbestemmelsene.	Ansees ivaretatt i underliggende planer.

Avsender	Tema	Innhold	Rådmannens vurdering
NRBR	Samfunnssikkerhet og beredskap	1. Presisere framkommelighet for utrykningskjøretøy under transportrelaterte tiltak som hviler på kommunen. 2. Befolkningsvekst og høyere bygg krever økt/endret beredskapsstyrke.	1. Foreslås tatt inn. 2. Kommunens avtale med NRBR må endres i henhold til vedtatte reguleringsplaner og krav til beredskapsstyrke.
Hafslund nett	Hensynssoner og planbestemmelser	1. Hensynssone for kraftledninger. 2. Nye planbestemmelser om høyspentanlegg. 3. Nye planbestemmelser om nettstasjoner.	Disse forholdene håndteres i den enkelte reguleringsplan.
Arbeids-gruppen for kultur-minnevern	Revidert innspill	Opprettelse av hensynssoner rundt viktige kulturminner.	Opprettelse av hensynssoner krever ny høringsrunde. Hensynssonene tas inn i kommunedelplan for kultur-minner og ved rullering av kommuneplanen.
Bjørkelangen nærings-forening	Høyhastighetsbane-trasé	Foreslår at arealer der traseen for høyhastighetsbane mellom Oslo og Stockholm båndlegges.	Båndlegging av arealer skal vurderes når konkrete planer foreligger.
Fylkes-mannen i Oslo og Akershus	Innsigelser	1. Fremmer innsigelse mot parkeringsbestemmelsene for kontor, dagligvarehandel og annen detaljhandel 2.Fraråder arealformål og bestemmelser for LNF-spredt.	1. Viser til drøfting i saksfram-legget. 2. Kommunens karakter tilsier at det bør være muligheter for begrenset spredt boligbygging.

2.2. Bjørkelangen

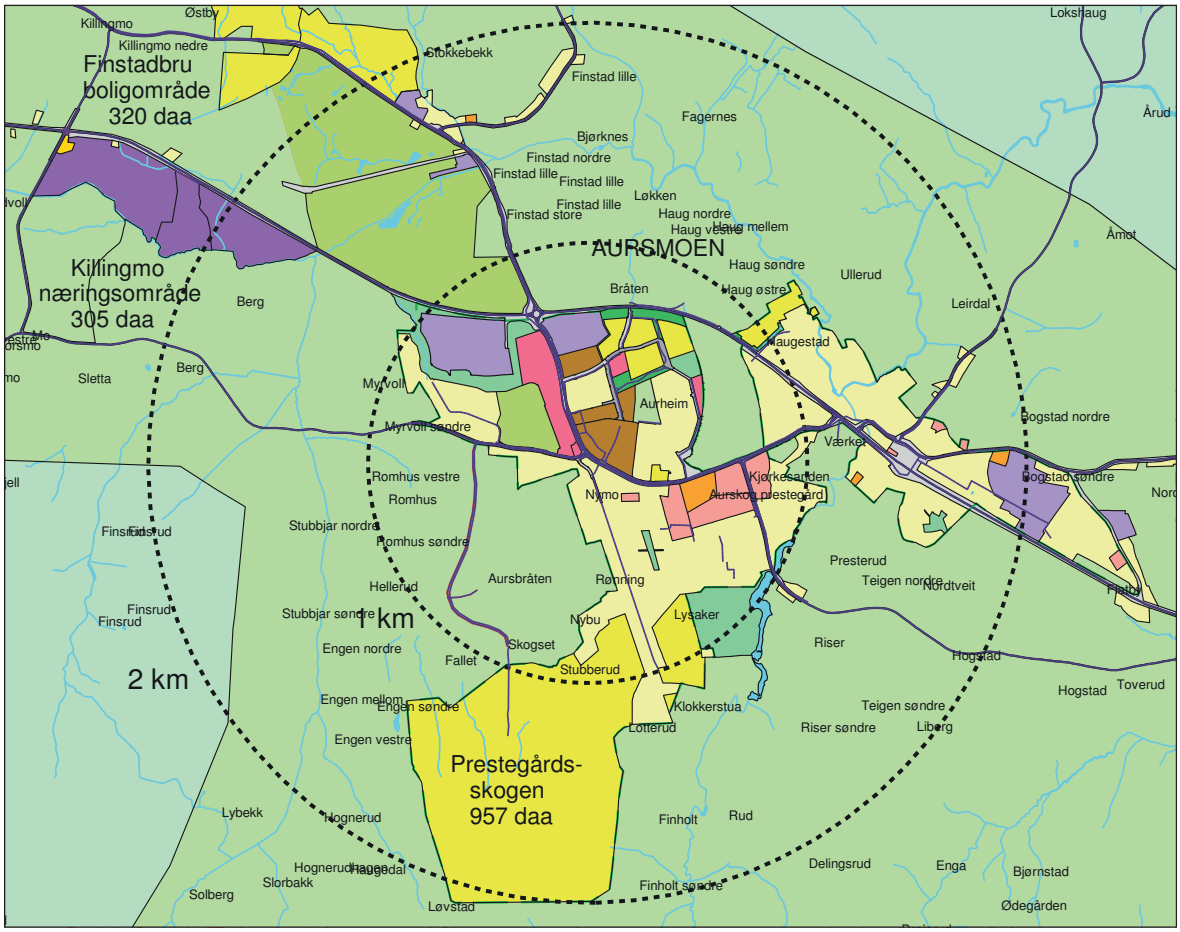


Avsender	Tema	Innhold	Rådmannens vurdering
Frank Søbye	Omregulering offentlig formål, Bjørkelangen	Spørsmål knyttet til lokalisering av nytt sykehjem nord for eksisterende.	Avklaring av behovet for omregulering av eiendommene bør avklares raskt av hensyn til beboere/eiere.
Hjemmelshavere til Skjønnhaugveien 8 og 10, Busserullen 2, 4 og 6	Omdisponering av boligområdet i Busserullen/ Skjønnhaugveien til offentlig formål (skole)	Protest til forslått omdisponering. Foreslår at det velges alternativ plassering av skolen.	Omdisponering av eksisterende boligområder er krevende. Avklaring av behovet for omregulering av eiendommene bør avklares raskt av hensyn til beboere/eiere.

Avsender	Tema	Innhold	Rådmannens vurdering
FrP	Diesethjordet	Området omdisponeres til offentlig formål og kombinasjon bolig/næring. Ny ungdomsskole bør legges mot svømmehallen. Omsorgs-boliger lokaliseres hit.	Rådmannens opprinnelige forslag om at deler av området skulle omdisponeres til offentlig formål, mens resten skulle sikres som framtidig grønn ressurs, ble enstemming nedstemt i kommunestyret 18.06.2018. Forslaget tas derfor ikke inn.
Jon Arne Dieseth	Jordvern og Diesethjordet	Positive til jordvernet i planforslaget. Skeptisk til formulering om Diesethjordet i kap. 6.7.1. Mener dette uthuler jord-vernaspektet.	Bevaring av området som grøntområdet sikrer at hele/deler av området fortsatt kan være dyrka/dyrkbar mark.
Akershus fylkes-kommune	Utvikling av boligområder	1. Fraråder utbygging av Eidsverket med bakgrunn i at området ligger utenfor prioritert vekstområde. 2. Ber om at omfanget av Bliksrudåsen og Festningsåsen revurderes med bakgrunn i at områdene ligger utenfor prioritert vekstområde.	1. Området knyttet til Eidsverket reduseres. Det vises til vurderinger i saksframlegget. 2. Områdene opprettholdes med bakgrunn i topografi og mulighet til veitilknytning til fylkesveinettet.
Fylkesmannen i Oslo og Akershus	Innsigelser	Fremmer innsigelse mot utvidelse Festningsåsen.	Se vurdering vedrørende fylkeskommunens frarådning.
Bjørkelangen nærings-forening	Utvikling av Bjørkelangen	1.Godt med boligarealer. Fortetting og fornying må stå i fokus. 2. Fornøyd med avsatte næringsarealer i Bjørkelangen næringspark og på Holtermoen. 3. Dagens sentrumsplan har kapasitet til å ivareta ønsket næringsutvikling. 4. Diesethjordet kan på sikt utvikles til offentlige bygg/boliger/grønne lunger. 5. Kulturhustomta bør brukes til kultur, næring, leiligheter og parkering. 6. Ny rundkjøring i «Debio» krysset. 7. Miljøgata forlenges til Kjelle bro.	Punktene ansees for å være i tråd med kommuneplanen. Samarbeid med Bjørkelangen næringsforening om utviklingen i kommunesenteret vil være viktig framover.

Avsender	Tema	Innhold	Rådmannens vurdering
Akershus fylkes-kommune, eiendoms-avdelingen	Forhold knyttet til Kjelle vgs.	1.Utvidelsen av Festningsåsen omfatter 70 daa som eies av fylkeskommunen. Brukes som øvingsområde for Kjelle vgs. 2. Boligområdet ved Eidsverket eies delvis av fylkeskommunen. Kjelle vgs bruker det som øvingsom-råde og har satt det i stand med stier, gapahuk mm. 3. Ber om at tilgang via HV-leirveien opprettholdes.	1. Det er fremmet innsigelse mot utvidelsen av Festningsåsen. 2. Boligområdet ved Eidsverket reduseres til egen grunn. 3. Ivaretas gjennom revidering av reguleringsplan for Festningsåsen 4.
Norsk Ornitologisk forening OA	Bjørkelangen næringspark	Bjørkelangen næringspark berører dyrket mark nært viktige naturområder mot Kjelle. Arealet fungerer som buffersone.	Ingen endringer i forhold til gjeldende kommuneplan.
Lena Østby og Fredrik Billingsø	Omregulering Skjønnhaugveien/ Busserullen	Spørsmål rundt behandling av forslaget og vedtaket om å legge ny ungdomsskole til området Skjønnhaugveien/ Busserullen.	Avklaring av behovet for omregulering av eiendommene bør avklares raskt av hensyn til beboere/eiere
Administra-sjonen	Omregulering området ved Bjørkelangen stasjon	For å kunne søke midler knyttet til statlig sikring av friluftsområder, må g/bnr 73/392 og 73/138 omdispo-neres fra boligområde til LNRF. Utgjør ca. 4,5 daa. Området har vist seg å være uegnet til boligområde.	Forslaget foreslås tatt inn.

2.3. Aursmoen



Avsender	Tema	Innhold	Rådmannens vurdering
Ingunn Fallet	Boligformål Prestegårdsskogen, Aursmoen	Område gnr 192, bnr 110 Fallet i Aurskog er meldt inn som forslag til boligformål inntil Prestegårdsskogen, men ser ut til å ha falt ut av oversikten over innkomne forslag.	Området ligger inne i forslaget om Prestegårdsskogen. Det er fremmet innsigelse mot boligområdet.
Vidar Øverby på vegne av beboerne i Oladalen/ Kvaksrud-kroken	Finstadbru/Steinbakk-holtet/Killingmoåsen	Protest mot foreslåtte nye boligområder. Protesten inneholder ti argumenter mot utbygging.	Det er fremmet innsigelse mot boligområdene.

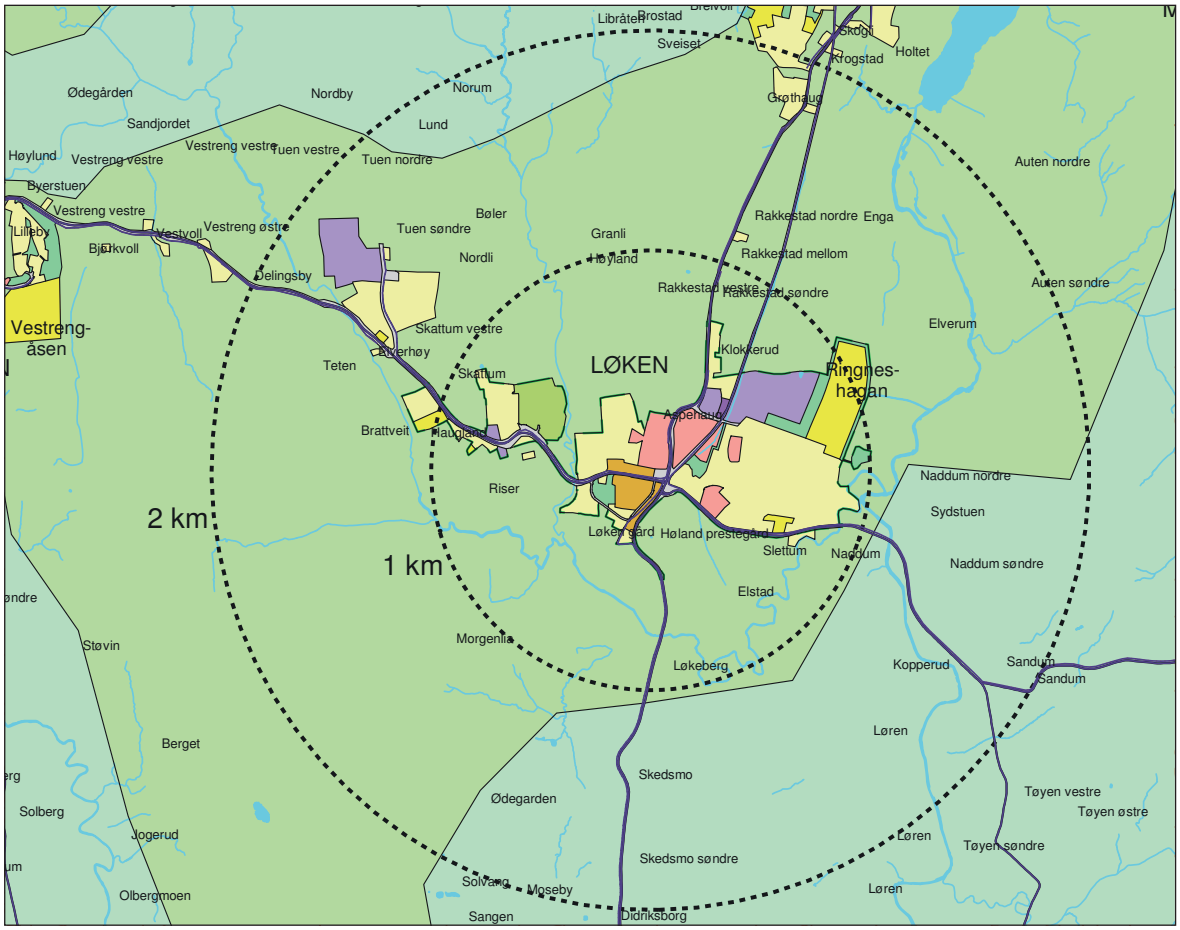
Avsender	Tema	Innhold	Rådmannens vurdering
Aurskog-Høland FrP	Friområde/ dressurområde for hunder	Behovet for friluftsområder for hunder er stort pga ekstraordinær båndtvang og Ulvesone. Ønsker regulering til dette på deler av området 192/01/0, ca. 73 mål.	Området er et viktig rekreas-jonsområde på Aursmoen. Det er derfor ikke ønskelig med omregu-lering. Behovet for friluftsområder for hunder må vurderes i sammenheng med planer for tilsvarende aktivitet andre steder i kommunen. Råd-mannen er positiv til dialog om egnet område.
Ruter AS	Nye boligområder og fortetting	Anbefaler ikke å legge ut arealene ved Prestegårds-skogen og Finstadbru-Killing-moåsen til boliger da dette vil føre til økt biltrafikk og er i strid med Regional plan for areal og transport. (RPAT)	Det er fremmet innsigelse mot boligområdene.
Richard og Trine Brovold	Adkomstvei til Prestegårdsskogen	Ny adkomstvei til Aursbråtenveien 7, 8 og 10 kan legges fra ny vei til/fra Prestegårdsskogen. Eksisterende adkomstvei (Aursbråtveien) foreslås tilbakeført til jordbruksareal.	Endringene foreslås tatt inn. Det er fremmet innsigelse mot boligområdet.
Aurskog historielag	Utbygging på Aursmoen, kultur som samfunnsbærer og kulturminneplanen	Positive til boliger på Prestegårdsskogen.	Det er fremmet innsigelse mot boligområdet.
Finstadbru og omeng vel	Omdisponering området Finstadbru - Killingsmoåsen	Området er lite egnet for utbygging: ligger langt fra Aursmoen og planlagt fortetting, ingen sikker skolevei, ingen kollektivtilbud, lite ønskelig med økt trafikk langs fylkesvei 171 gjennom Finstadbru, vil ødelegge større tur og rekreasjonsområder og medføre store endringer i dagens grendestruktur	Det er fremmet innsigelse mot boligområdene.

Avsender	Tema	Innhold	Rådmannens vurdering
Aurskog-Høland Senterparti	Lysakerjordet	Lysakerjordet tas ut av arealdelen.	Det vises til andre forslag vedrørende Lysakerjordet. Det er fremmet innsigelse mot boligområdet. Saken drøftes i saksframlegget.
Ekeberg og Killingmo Vel	Utvikling i Finstadbru-området	1. Positive til gang- og sykkelvei fra Finstadbru til grensen mot Sørum. 2. Fraråder at Finstadbru – Killingmoåsen defineres som område for boligutbygging. 3. Vil vite hva slags type offentlig tjenesteyting det er snakk om på Harkerudåsen, Aurskog. 4. Positive til etablering av rundkjøring i krysset Killingmo/ Kompveien.	1. Ligger inne i kommunedelplan for trafikksikkerhet. 2. Det er fremmet innsigelse mot boligområdene. 3. Det er fremmet innsigelse mot omdisponeringen. 4. Tas til orientering.
Bondelagene i Aurskog-Høland	Jordvern, Dieseth-jordet, Lysakerjordet og Killingmoåsen	1. Glad for lite nedbygging av dyrka mark. 2. Ber om at Lysakerjordet tas ut og at området forblir dyrka mark. 3. Støtter forslag om nytt boligområde på Killingmoåsen. 4. Ber om at Prestegårdsskogen tas ut grunnet friluftsliv, rekreasjon og dyrka mark.	1. Tas til orientering. 2. Det vises til andre forslag vedrørende Lysakerjordet. Det er fremmet innsigelse mot boligområdet. 3 og 4. Det er fremmet innsigelse mot boligområdene.
Statens vegvesen	Innsigelser	Innsigelse mot: - Alle områder på Finstadbru - Harkerudåsen - Prestegårdsskogen - Lieråsen	Håndtering av innsigelser omtales i saksdokumentet.

Avsender	Tema	Innhold	Rådmannens vurdering
Akershus fylkes-kommune	Innsigelser	1. Innsigelse mot utbyggingen av Lysakerjordet med bak-grunn i at området ligger uten-for prioritert vekstområde. 2. Ber kommunen revurdere omfanget av Lysakerjordet. 3. Innsigelse mot omfanget av Prestegårdsskogen.	1 og 2. Det vises til drøfting i saksframlegget. 3. Vurderinger rundt innsigelser drøftes i saksframlegget.”
Fylkes-mannen i Oslo og Akershus	Innsigelser	Fremmer innsigelse mot - Prestegårdsskogen, Aurskog - Harkerudåsen, Aurskog - Lieråsen, Aurskog - Finstadbruområdet, Aurskog - Lysakerjordet, Aurskog	Håndtering av innsigelser omtales i saksdokumentet.
Aursmoen nærings-forening	Utvikling på Aursmoen	1. Viktig med avklaring på 80/20-regelen. 2. Beholde Finstadbru kasse-fabrikk/XYstasjonen til næring. 3. Ønsker to store områder for boliger: Dyrket mark syd for Linåkermoen og Finstad-bruområdet. Prestegårdssko-gen må tas ut.	1. Håndteres videre i forbindelse med innsigelsene. 2. Området beholdes som kombinert bolig/næring. 3. Det er fremmet innsigelse mot boligområdene.
Bjørn Harald Granerud	Boligtomter Harkerud	Søker om tillatelse for tre boligtomter (ca 5 daa).	Ingen nye argumenter eller saksopplysninger i hørings-svarene som skulle tilsi en fornyet vurdering.

Avsender	Tema	Innhold	Rådmannens vurdering
Rut Granli	Prestegårdsskogen	Ønsker å bevare Prestegårds-skogen som nært tur- og rekre-asjonsområde for Aursmoen.	Det er fremmet innsigelse mot boligområdet.
Akershus Bondelag	Lysakerjordet og Finstadbru/ Killingsmoåsen	1. Lysakerjordet tas ut. 2. Finstadbru/Killingmoåsen foretrekkes framfor Prestegårdsskogen.	1. og 2. Det er fremmet innsigelse mot boligområdene.
Løken arbeider-forening	Prestegårdsskogen og Finstadbru	Prestegårdsskogen beholdes. Finstadbru tas ut.	Områdene diskuteres i saksframlegget. Det er fremmet innsigelser mot områdene.
Solveig og Knut Sæther	Boliger på Bogstad Søndre, Aurskog	Argumentasjon for etable-ring av boliger på gnr. 188/ bnr. 1 Bogstad Søndre.	Ingen nye argumenter eller s aksopplysninger i høringssvarene som skulle tilsi en fornyet vurdering.
Jan Kåre Hoel	Utvidelse Killingmo næringspark og boliger på Killingmoåsen	1. Jordet på 50 daa ved Killingmo næringspark må tas ut. 2. Mot boligutvikling på Killingmoåsen sør for fv.171 pga. potensielle konflikter mellom boligområdet og jordbruksdrift.	1. Innlemmelsen av jordet gir en enhetlig og sammenhengende utforming av Killingmo nærings-spark. 2. Det er fremmet innsigelse mot boligområdene.

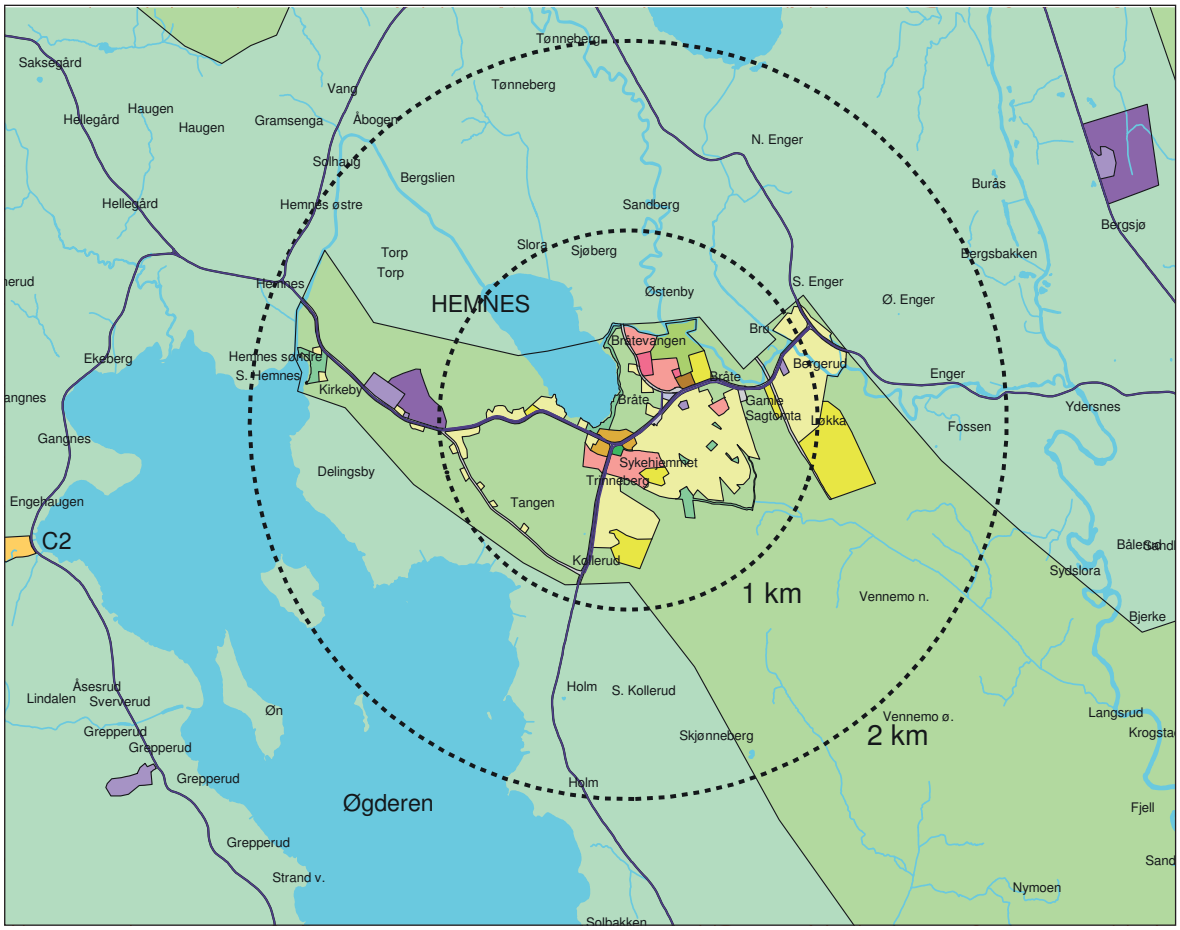
2.4. Løken



Avsender	Tema	Innhold	Rådmannens vurdering
Rolf Ottesen	Boliger Tetenveien, Elverhøy	På området ligger det noen store eiendommer som har mulighet for å dele av til tomter. Infrastruktur for vann og avløp er delvis opparbeidet.	Fortetting skal skje i sentrums-områdene først. Området er ikke lagt inn.
Steinar Sundby	Utvikling på Løken	Punkter for utvikling av Løken framover: ytter-ligere bosetting/boligbyg-ging, flere arbeidsplasser/ næringstomter, gang- og sykkelvei Momoen - Løken, beholde svømmehallen, nytt sykehjem, bedre fysi-oterapitilbud, holdeplass ved Hølandshallen. Savner kulturskoletilbud, korps og allrom på Løken skole.	Reguleringsplan for gang- og sykkelveien er under politisk behandling. Innspillene tas med under utarbeidelsen av under-liggende planer.

Avsender	Tema	Innhold	Rådmannens vurdering
Fylkes-mannen i Oslo og Akershus	Innsigelser	Fremmer innsigelse mot Vestrengåsen, Momoen	Håndtering av innsigelser omtales i saksdokumentet.
Løken arbeider-forening	Utvikling på Løken	1. Framheve Løken mer. 2. Nedre Tallakvei som fram-tidig boligområde. 3. Engeråsen må legges inn. 4. Nytt sykehjem på Løken. 5. Omsorgssenter på Løken.	1. Løken behandles på linje med kommunens øvrige tettsteder. 2. Omdisponering av dyrka mark skal ihht. jordloven ikke skje. 3. Ligger inne. 4 og 5. Vurderes i forbindelse med mulighetsstudie for helsebygg samt under rullering av sektorplan for Helse og rehabilitering.
Akershus Fylkes-kommune	Hofmoen skole, Sandakerfeltet og Ringneshagan	1. Fraråder utbygging på areal tilhørende tidligere Hofmoen skole. 2. Fraråder utbygging på område regulert til offentlig formål på Sandakerfeltet. 3. Anbefaler å ta ut bolig-området Ringneshagan. 4. Anbefaler å ta ut boligom-rådet nord for Bjønnemyra ved Momoen.	1. Innebærer en mindre fortet-ting i Momoen sentrum samt utnyttelse av et uutnyttet areal. 2. Innebærer fortetting i eksisterende boligfelt i Løken sentrum samt etablering av en nærlekeplass. 3. Innebærer utvidelse av eksi-sterende boligfelt på skogsmark i Løken sentrum. 4. Området tas ut av kommuneplanen.

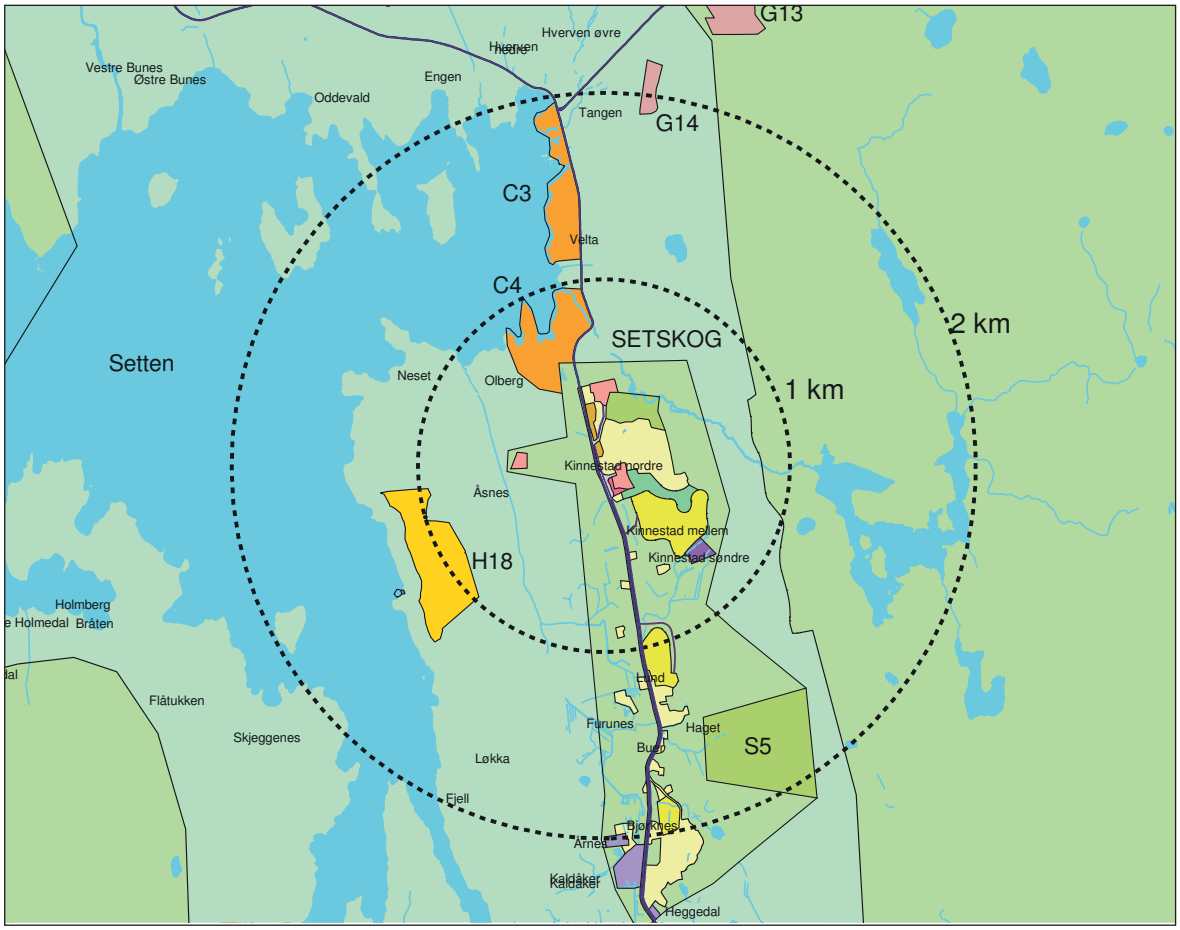
2.5. Hemnes



Avsender	Tema	Innhold	Rådmannens vurdering
Stig Frøshaug	Bråtejordet, Hemnes	Bråtejordet omdisponeres til boliger.	Det er ikke behov for ytterligere arealer til boliger på Hemnes. Området er dyrka mark. Omdisponering krever nytt offentlig ettersyn.
Hemnes Vel	Park på Hemnes	Støtter forslag om at grøntområdet foran Hemnes sykehjem blir park for unge og gamle.	Se forslag fra Oddlaug Elgetun.
Oddlaug Elgetun	Omsorgsboliger og parkområde på Hemnes	1.Omsorgsboliger plasseres ved veien forbi sykehjem-met og baksiden av den lille skogen øst for Hemnes sykehjem. 2. Grøntarealet foran Hemnes sykehjem etableres som parkområde med lekeapparater, paviljong mm.	1. Området er satt av til boligformål. 2. Forslaget foreslås tatt inn.

Avsender	Tema	Innhold	Rådmannens vurdering
Akershus fylkeskommune v/ kulturminneverneseksjonen	KULA-prosjektet og Skulerud	Foreløpig forslag om at Skulerud - Skulerudsjøen defineres som kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse. Anbefaler planbestemmelser om at tømmertransportanlegg mm skal bevares og hensynstas.	Positive til at det gjøres vurderinger rundt det, men KULA-området må reduseres av hensyn til landbruksdrift og hyttefelt. Planbestemmelser må fastsettes ved rullering av kommuneplanen, når prosjektet er mer konkretisert.
Fylkesmannen i Oslo og Akershus	Frarådinger	Fraråder sterkt omdisponering av friområdet ved Hemnes sykehjem. Fraråder - Utvidelse Løkka, Hemnes - Utvidelse Trinbergåsen, Hemnes - Gamle sagtomta, Hemnes	Områdene er viktige for videre utvikling av Hemnes. Frarådingene anbefales ikke tatt til følge.
Løken arbeiderforening	Utvikling på Hemnes	Alt på Hemnes beholdes.	Med unntak av Torpåsen, beholdes alle områdene som er lagt inn. Topråsen tas ut med begrunnelse i at det ikke har vært mulig å utvikle området på grunn av store kostnader til infrastruktur.
Trøgstad kommune	LNFR-område mot Viktjernåsen	Områdene mot Viktjernåsen ligger som LNFR med tillatt spredt bolig-, fritids- og næringsbygging. Områdene på Trøgstad siden er prekt ut som viktig friluftsområde med hensynssone og er definert LNFR der spredt boligbygging mm. ikke er tillatt. Ønsker harmonisering av planformålene.	Spredt boligbygging er av marginalt omfang.

2.6. Setskog



Avsender	Tema	Innhold	Rådmannens vurdering
Dag Koding	Bryggeanlegg, Setten hyttepark	Ønsker bryggeanlegg ved Setten hyttepark.	Forslaget ligger inne.
Fylkes-mannen i Oslo og Akershus	Innsigelser	Fremmer innsigelse mot - Blakstad, Setskog - Butjernkollen, Setskog	Håndtering av innsigelser omtales i saksdokumentet.
Rune Palmer Lie	Eiendommen Vangen	Vil beholde hytteområde på kommuneplan.	Arbeidet med reguleringsplan for området har vist at området er dårlig egnet for hytte-bygging. Foreligger ikke grunnlag for fornyet vurdering.
Akershus Fylkes-kommune	Lund og Butjernåsen	Anbefaler å ta ut områdene Lund og Butjernåsen.	Det foreligger innsigelser på områdene.

3. Konsekvensutredninger

Denne konsekvensutredningen omhandler forslag til nye utbyggingsområder. Områder som så langt ikke er bygd ut som f.eks Bliksrudåsen og Aurheim (Sveistrupjordet, Aursmoen), men som ligger inne på gjeldende kommuneplan, har blitt konsekvensutredet ved tidligere kommuneplanrulleringer.

3.1. Landbruk

Omdisponert dyrka mark, ikke utbygd, i gjeldende kommuneplan

Omdisponering i denne sammenheng omfatter ikke bare boligbygging, men alle arealer som tas i bruk til ulike utbyggingsformål. Det innbefatter dermed også næring, skole, sykehjem osv. Tabellen nedenfor viser områder i gjeldende kommuneplan som er omdisponert fra dyrka mark til utbyggingsområder, men som så langt ikke er realisert og utbygd. Som det framgår av tabellene gjelder dette 235 daa dyrka mark, hvorav det største arealet, 93 daa, er Aurheim (Sveistrupjordet), Aursmoen.

Ubebygde felt fra forrige kommuneplan	Urealisert formål	Dekar dyrka mark	Planstatus
Aurheim (Sveistrupjordet), Aursmoen	Bolig	93,0	**Områderegulering fra 2014**
Nordjordet rest, Aursmoen	Bolig	20,0	**Planarbeid igangsatt 2017**
Lysaker, Aursmoen	Bolig	44,0	**Planarbeid igangsatt 2017**
Bjørkelangen næringspark	Næring	42,0	**Reguleringsplan fra 2008**
Ringneshagan, Løken	Bolig	17,0	**Kommuneplan 2011**
Sandakerfeltet ved fylkesveien, Løken	Bolig	8,0	**Kommuneplan 2011**
Løkka, Hemnes	Bolig	11,0	**Kommuneplan 2011**
Sum		**235,0**	

Dyrka mark i forslaget til ny kommuneplan

Tabellen under viser nye utbyggingsområder. Totalt omfatter nye utbyggingsområder 2210 daa, hvorav 1485 daa er lavproduktiv skog, 380 daa er høybonitet skog, 350 daa er dyrkbar mark og 72, 1 daa er dyrka mark. Finstadbru/Killingmoåsen og Killingsmo Næringsområde, begge i Aurskog, representerer det største beslaget av dyrka og dyrkbar mark.

	Navn	Nåværende formål	Fremtidig formål	Dyrka mark	Dyrkbar mark	Ikke dyrkbar høybonitetsskog	Skog av lavere bonitet	Sum dekar
	Prestegårdsskogen	LNF	Bolig	10,0	58,3	73,7	725,1	**867,1**
	Killingmo Næringsområde utvidelse	LNF	Næring	50,0		88,4		**138,4**
	Harkerudåsen	LNF	Tjeneste				269,8	**269,8**
	Stangeskovene	LNF	Næring				186,3	**186,3**
	Hyttefelt Skulerudsjøen	LNF	Hyttefelt				128,2	**128,2**
	Festningsåsen utvidelse	LNF	Bolig			34,7	34,0	**68,7**
	Massedeponi – Ilebekkgropa	LNF	Massedeponi		23,2	20,5	13,0	**56,7**
	Hemnes saga og Hemnes Bygg	LNF	Næring		48,4			**48,4**
	Trinbergåsen	LNF	Bolig			26,3		**26,3**
	Eidsverket	LNF	Bolig		1,6	24,5		**26,1**
	Busserullen, deler av Skjønnhaugveien, områder ved Bjørkelangen skole	LNF	Tjeneste	22,1				**22,1**
	Tørrmoen	LNF	Masseuttak				17,8	**17,8**
	Bråtevangen Nytt boligfelt	Idrettsanlegg	Bolig				14,5	**14,5**
	Utvidelse av Løkka boligfelt	LNF	Bolig				12,2	**12,2**
	Næringsformål Blakstad 154/ 8	LNF	Næring		7,0		5,0	**12,0**
	Sjøglimt II	LNF	Bolig			2,4		**2,4**
	Setten Hyttepark	LNF	Småbåthavn				1,5	**1,5**
	Gml. Riser vei	LNF	Bolig				1,0	**1,0**
	Finstadbru/Killingmoåsen	LNF	Bolig		210,0	110,0		**320**
	Lierfoss	LNF	Bolig				75	**75**
Sum	Omdisponering fra landbruksformål	LNF	Bebyggelse	**72**	**350**	**380**	**1485**	**2285**

Tabellen under viser utbyggingsområder som blir tilbakeført til landbruksområder (LNF). Dette er områder som ulike grunner ikke har blitt utbygd, og som heller ikke vurderes som aktuelle utbyggingsområder for framtiden. Et eksempel er Torpåsen på Hemnes, som ikke vurderes som aktuelt å bygge ut på grunn av store grunnlagsinvesteringer.

	Navn	Nåværende formål	Fremtidig formål	Dyrka mark	Dyrkbar mark	Ikke dyrkbar høybonitetsskog	Skog av lavere bonitet	Sum dekar
	Torpåsen	Bolig	LNF		96,0	28,2	28,2	**152,4**
	Jarsmåsan på Renorsletta	Næring	LNF		133,8		0,0	**133,8**
	Finstadbru idrettsplass	Bolig	LNF				33,4	**33,4**
	Bogstad ved Petpack Drikker AS	Næring	LNF	25,6				**25,6**
	Skanseberget	Bolig	LNF				18,6	**18,6**
	HV-leiren reduksjon	Bebyggelse	LNF		10,0		7,0	**17,0**
	Gamle sagtomta ved terttiten	Næring	LNF				11,7	**11,7**
	Gamle sagtomta ved terttiten	Tjeneste	LNF		1,0			**1,0**
Sum	Tilbakeføring til landbruksformål	Bebyggelse	LNF	**25,6**	**240,8**	**28,2**	**98,9**	**393,5**

Tabellen under viser netto omdisponering av landbruksarealer. Dvs. totalen for nye utbyggingsområder fratrukket de arealer som blir tilbakeført til landbruksformål.

	Dyrka mark	Dyrkbar mark	Ikke dyrkbar høybonitetsskog	Skog av lavere bonitet	Sum dekar
Omdisponert fra landbruksformål	72	350	380	1485	2210
Tilbakeføring til landbruksformål	25,6	240,8	28,2	98,9	393,5
Endring i landbruksformål	**+47**	**+110**	**352**	**1385**	**1820**

På gjeldende kommuneplan ligger det inne 235 daa dyrka mark, omdisponert til utbyggingsformål som ikke er realisert og utbygd.

De 235 daa som tilsammen på gjeldende og forslag til ny arealplan er omdisponert til utbyggingsformål, representerer arealreserver som går langt utover kommuneplan-perioden. Det er avsatt arealer til nærings- og boligutvikling fram mot 2050.

Foreslåtte områder for boligutvikling representerer en dreining over på skog og mindre produktive arealer. Eksempelvis vil utbygging av Prestegårdsskogen i Aurskog, Festningsåsen og Bliksrudåsen på Bjørkelangen og Ringneshagan på Løken avlaste presset på dyrka mark.

For tettstedene Aurskog, Bjørkelangen og Løken er det satt en grønn grense. Områdene utenfor grønn grense representerer også dyrka mark. Områdene utenfor den grønne grensen skal ikke omdisponeres til utbyggingsformål.

4. Kulturminner

4.1. Fornminner

Fornminner er sjekket ut på Riksantikvarens Askeladden-database. Prestegårdsskogen er det eneste utbyggingsområdet som kommer i berøring med fornminner. Fornminner med sikringssoner må innarbeides i områdereguleringsplanen. Fornminner i tilknytning til Prestegårdsskogen, Aurskog, er vist på kartet under.



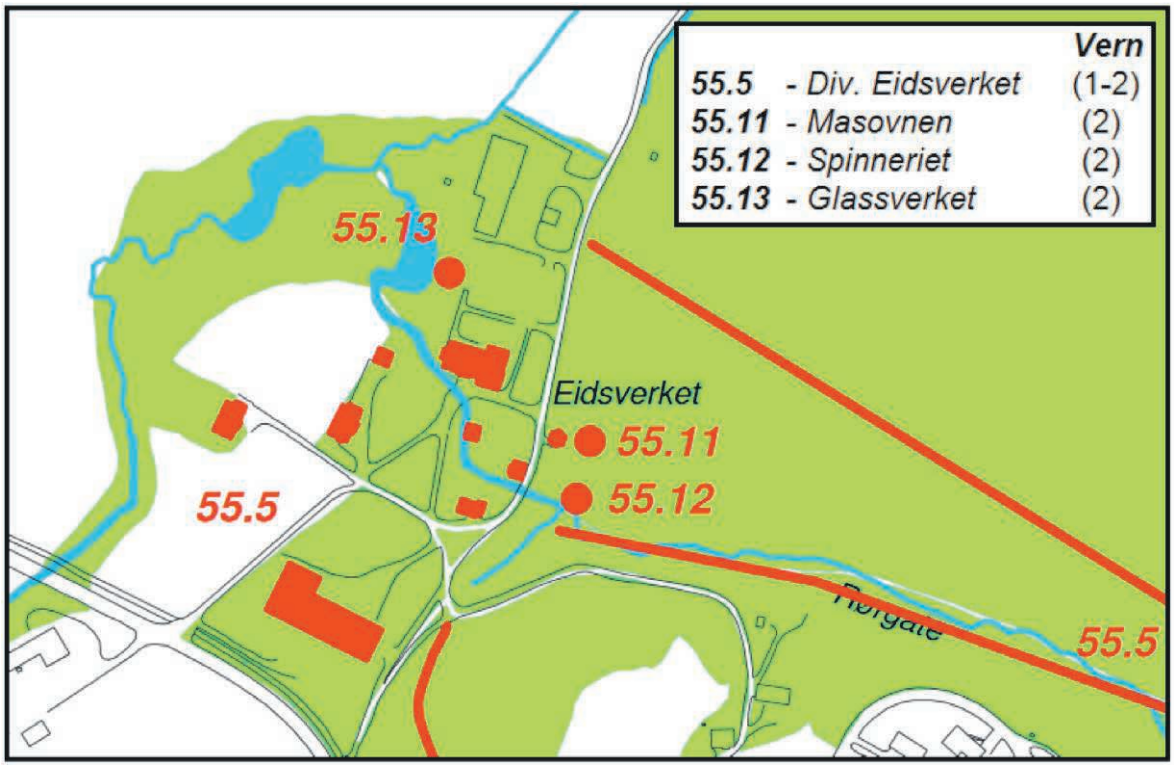
4.2. Nyere tids kulturminner

Kommunestyret vedtok i 2006 en kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer. Enkeltobjekter og kulturmiljøer er registrert og plassert i bevaringskategorier:

F:	Fredet kulturminne, dvs. automatisk fredet fornminne eldre enn 1537, eller vedtaksfredet etter kulturminneloven
1:	Kulturminne/landskapselement som er viktig i regional og delvis nasjonal sammenheng. Kan være fredningsverdig.
2:	Kulturminne/ landskapselement som er viktig i lokal og regional sammenheng. Bevaringsverdig, bør sikres gjennom regulering.
3:	Kulturminne/landskapselement av mer lokal karakter. Har verdi i bevaringssammenheng. Riving og større inngrep bør unngås.
4:	Kulturminne/landskapselement som er endret, men som del av et ellers verdifullt miljø, eller på annen måte har interesse.

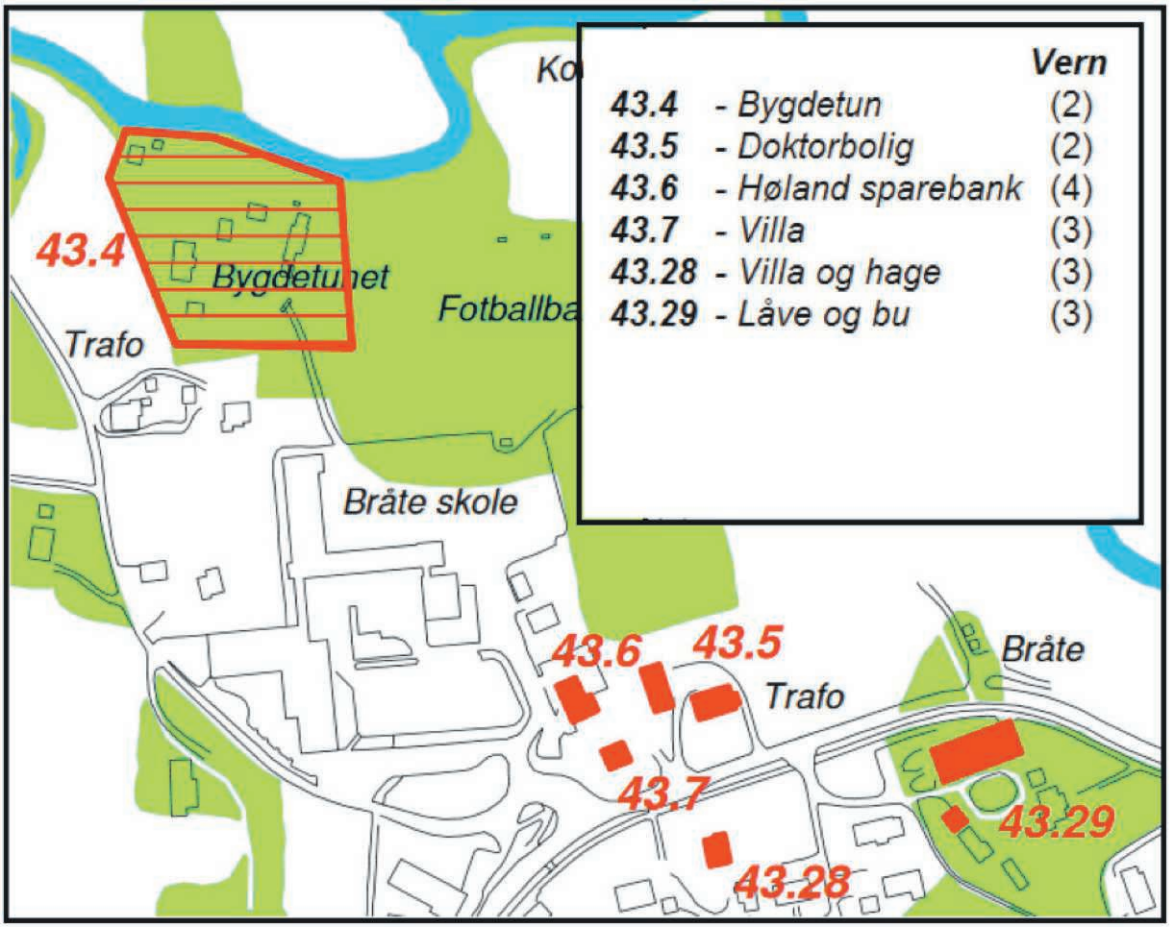
Utbyggingsområder kommer i berøring med kulturminner på to lokaliteter i kommunen. Det ene er på Eidsverket på Bjørkelangen og det andre er på Bråte, Hemnes.

Kulturminnene på Eidsverket er sikret gjennom en reguleringsplan. Ved utarbeiding av reguleringsplan for det foreslåtte boligområde i tilknytning til Eidsverket, må det tas hensyn til de sikrede kulturminnene.



Utbyggingsområder på Bråte, Hemnes, kommer i konflikt med 43.5, 43.6 og 43.7. Av disse er doktorboligen i den høyeste bevaringskategorien, nr. 2. Kommunen har tidligere avhendet doktorboligen til SHIUL. SHIUL har igjen solgt den til en privat utbygger, som ønsker å etablere næringsvirksomhet.

Det er bygd ny idrettshall på Bråte som inneholder sentrumsfunksjoner. Det er viktig å beholde en dagligvareforretning på Hemnes. Bråte er en god lokalisering. Det planlegges også bygd leiligheter på området. Samlet sett er den samfunnsmessige konklusjonen at doktorboligen bør vike.



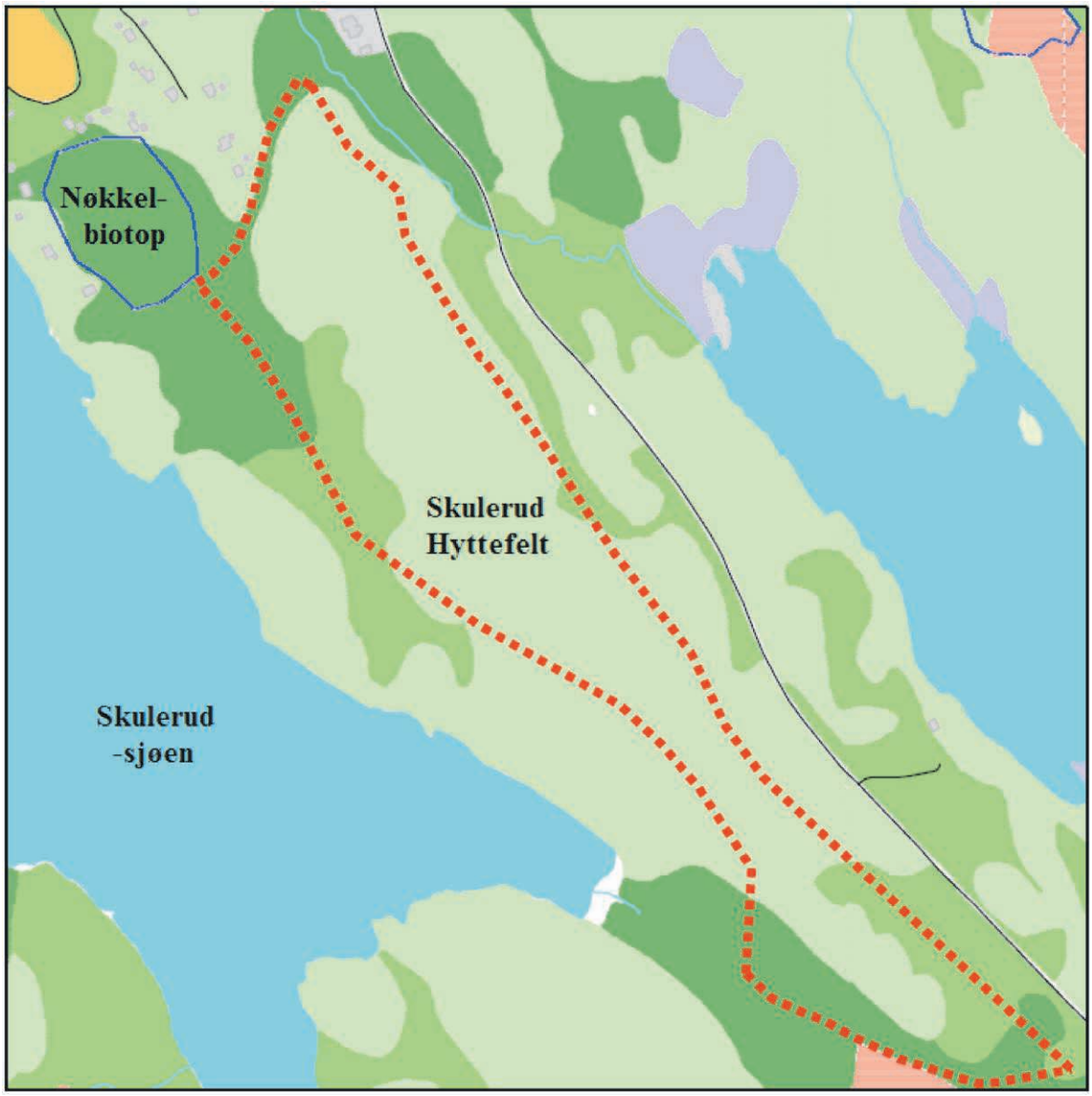
7.3.3. Kollektivdekning og transport

Med det vekstalternativet som er lagt inn vil prosentandelen vekst i kollektivaksen øke fra 85 % for perioden 2000-2016, til potensielt 94 % i kommuneplanperioden fram til 2028. Selvsagt vil ikke all boligreserven som ligger inne for Aursmoen og Bjørkelangen bli realisert i denne perioden. Trenden er imidlertid klar: En meget stor andel av veksten skjer allerede i dag i kollektivaksen, noe som ytterligere vil forsterkes i årene som kommer.

Alle utbyggingsområder i kommunen ligger innenfor en radius på 2 km fra sentrum i tettstedene.

5. Naturverdier

Det er sjekket ut om det forekommer registreringer som berører utbyggingsområdene i følgende databaser: Kommunens viltkart, MiS registreringer, Naturbase og Artskart. Det er ikke gjort funn i noen av basene. Det er kun et område som grenser inn til en registrert naturverdi. Foreslåtte hyttefelt ved Skulerudsjøen grenser inn til en nøkkelbiotop med eldre lauvsuksesjon. Det er ingen direkte konflikt. Nøkkelbiotopen kan sikres gjennom regulering til eget formål, ved utarbeiding av reguleringsplan for hytteområdet.



Grensende inn til hyttefeltet er det registrert en nøkkelbiotop med eldre lauvsuksesjon.

6. Friluftsliv og rekreasjon

Utbyggingsområdene berører i liten grad frilufts- og rekreasjonsområder. Det området som blir mest brukt til friluft- og rekreasjonsformål er Prestegårdsskogen på Aursmoen. Det er tatt inn følgende planbestemmelse som skal sikre et gjennomgående grøntdrag gjennom Prestegårdsskogen: «Områdereguleringsplanen skal vise en sammenhengende grøntstruktur fra eksisterende boligområder, gjennom Prestegårdsskogen, til bakenforliggende grøntområder.»

Generelt gjelder følgende planbestemmelse for alle nye boligområder i kommunen: «Ved planlegging av nye boligområder skal det settes av en sammenhengende grøntstruktur slik at tettstedssonene sikres et grønt preg, gode tur- og rekreasjonsområder, gode uformelle lekeområder for barn og et variert plante- og dyreliv. Områder nær elver, bekker og vann skal særlig prioriteres som en del av grønnstrukturen i tettstedene.»

Kommunen har store sammenhengende Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder). En betydelig og økende del av naturområdene er naturreservat. I 2006 var 7720 daa vernet som naturreservat. Gjennom frivillig vern fra grunneiere har størrelsen på naturreservatene økt, og er nå på til sammen 23230 daa.

7. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

7.1. Ros analyse for naturfarer

Grad av konsekvens og vurderingskriterier:

Konsekvens	Beskrivelse
Alvorlig	Omdisponering eller utbygging vurderes til å være i stor konflikt med naturfaren
Middels	Omdisponering eller utbygging vurderes til være i noe konflikt med naturfaren
Lav	Omdisponering eller utbygging vurderes ikke til å være i konflikt med naturfaren

Grad av sannsynlighet og vurderingskriterier:

Sannsynlighet	Beskrivelse
Høy	Oftere enn 1 gang i løpet av 10 år
Middels	I gang i løpet av 10-100 år
Liten	Sjeldnere enn 1 gang i løpet av 100 år

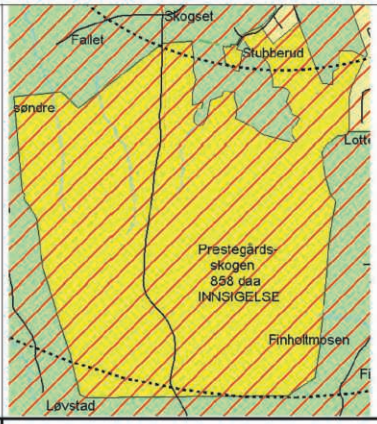
Risikomatrise

Sannsynlighet			
Høy			
Middels			
Liten			
Konsekvens	Lav	Middels	Alvorlig

Røde felt: Stor risiko for naturfare
Gule felt: Middels risiko for naturfatre
Grønne felt: Lav risiko for naturfare

Prestegårdsskogen

- Gnr. Bnr.: 192/109, 192/106, 192/119, 192/120, 192/1, 192/110 og 192,9
- Areal: 858 daa
- Endres fra LNF-formål til boligbebyggelse

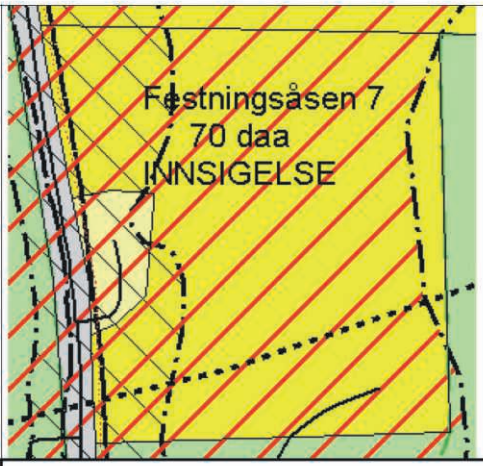


Flom		Kvikkleireskred	
Sannsynlighet: Liten		Sannsynlighet: Liten	
Mulige årsaker: - Store nedbørsmengder	Forebyggende tiltak og forventet effekt: - Kommuneplanen har krav til overvannshåndtering i reguleringsplan.	Mulige årsaker: - Grave- byggearbeider - Erosjon - Utvasking av salter - Press på bakken	Forebyggende tiltak og forventet effekt: - Grunnundersøkelser
Konsekvens: Lav		Konsekvens: Lav	
Mulige konsekvenser: - Vann i kjeller - Erosjonsskader	Skadereduserende tiltak og forventet effekt: - Området ligger utenfor hensynssonen for flom i kommuneplanene - God overvannshåndtering.	Mulige konsekvenser: - Mindre ras i eventuelle kvikkleirelommer.	Skadereduserende tiltak og forventet effekt: - Ligger innenfor hensynssone for ras- og skred i kommuneplanen - Grunnundersøkelser.
Lav risiko		**Lav risiko**	
Ut fra risikomatrisen får området lav risiko for flom ut fra sannsynlighet og konsekvens vurderingen.		Ut fra risikomatrisen får området lav risiko for kvikkleireskred ut fra sannsynlighet og konsekvensvurdering. På store deler av området er det store sannsynlighet for tynt markdekke.	

Totalvurdering:
Området ligger sentralt på Aursmoen. Prestegårdsskogen ligger utenfor flomsonen og det liten sannsynlighet for flom. Området ligger under marin grense og det kan være forekomster av kvikkleire innenfor området. Anleggsvirksomhet/utbygging av området kan utløse kvikkleireskred. Det må derfor gjennomføres grunnundersøkelser etter bestemmelsen i kommuneplanenes arealdel. Ved funn av kvikkleire må det gjennomføres tiltak for å redusere faren for kvikkleireskred.

Festningsåsen

- Gnr. Bnr.: 1/1, 3/3, 3/26 og 2/274
- Areal: 70 daa
- Endres fra LNF-formål til boligbebyggelse

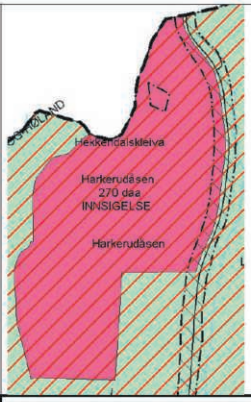


Flom		Kvikkleireskred	
Sannsynlighet: Liten		Sannsynlighet: Liten	
Mulige årsaker: - Store nedbørsmengder	Forebyggende tiltak og forventet effekt: - Kommuneplanen har krav til overvannshåndtering i reguleringsplan.	Mulige årsaker: - Grave- byggearbeider - Erosjon - Utvasking av salter - Press på bakken	Forebyggende tiltak og forventet effekt: - Grunnundersøkelser
Konsekvens: Lav		Konsekvens: Lav	
Mulige konsekvenser: - Erosjonsskader	Skadereduserende tiltak og forventet effekt: - Området ligger utenfor hensynssonen for flom i kommuneplanen - God overvannshåndtering.	Mulige konsekvenser: - Mindre ras i eventuelle kvikkleirelommer.	Skadereduserende tiltak og forventet effekt: - Ligger innenfor hensynssone for ras- og skred i kommuneplanen. - Grunnundersøkelser
Lav risiko		Lav risiko	
Ut fra risikomatrisen får området lav risiko for flom ut fra sannsynlighet og konsekvens vurderingen.		Ut fra risikomatrisen får området lav risiko for kvikkleireskred ut fra sannsynlighet og konsekvensvurdering.	

Totalvurdering:
Festningsåsen ligger høyt i terrenget og utenfor flomsonen. Området ligger under marin grense og det kan være forekomster av kvikkleire innenfor området. Anleggsvirksomhet/utbygging av området kan utløse kvikkleireskred. Det må derfor gjennomføres grunnundersøkelser etter bestemmelsen i kommuneplanenes arealdel. Ved funn av kvikkleire må det gjennomføres tiltak for å redusere fare for kvikkleireskred.

Harkerudåsen

- Gnr. Bnr.: 211/9
- Areal: 270 daa
- Endres fra LNF-formål til offentlig eller privat tjenesteyting

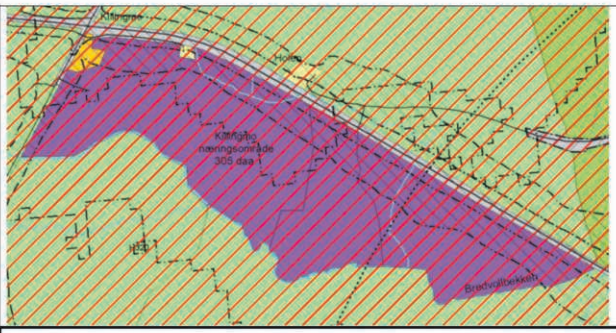


Flom		Kvikkleireskred	
Sannsynlighet: Liten		Sannsynlighet: Liten	
Mulige årsaker: - Store nedbørsmengder	Forebyggende tiltak og forventet effekt: - Kommuneplanen har krav til overvannshåndtering i reguleringsplan.	Mulige årsaker: - Grave- byggearbeider - Erosjon - Utvasking av salter - Press på bakken	Forebyggende tiltak og forventet effekt: - Grunnundersøkelser
Konsekvens: Lav		Konsekvens: Lav	
Mulige konsekvenser: - Erosjonsskader	Skadereduserende tiltak og forventet effekt: - Området ligger utenfor hensynssonen for flom i kommuneplanen - God overvannshåndtering.	Mulige konsekvenser: - Mindre ras i eventuelle kvikkleirelommer.	Skadereduserende tiltak og forventet effekt: - Ligger innenfor hensynssone for ras- og skred i kommuneplanen - Grunnundersøkelser
Lav risiko		Lav risiko	
Ut fra risikomatrisen får området lav risiko for flom ut fra sannsynlighet og konsekvens vurderingen.		Ut fra risikomatrisen får området lav risiko for kvikkleireskred ut fra sannsynlighet og konsekvensvurdering.	

Totalvurdering:
Harkerudåsen ligger høyt i terrenget og utenfor flomsonen. Området er derfor ikke flomutsatt av innsjøer eller store bekker. Området ligger under marin grense og det kan være forekomster av kvikkleire innenfor området. Anleggsvirksomhet/utbygging av området kan utløse kvikkleireskred. Det må derfor gjennomføres grunnundersøkelser etter bestemmelsen i kommuneplanenes arealdel. Ved funn av kvikkleire må det gjennomføres tiltak for å redusere fare for kvikkleireskred.

Killingmo næringsområde

- Gnr. Bnr.: 204/47, 217/5, 204/44, 204/1 og 204/9
- Areal: 305
- Endres fra LNF-formål til næringsvirksbebyggelse

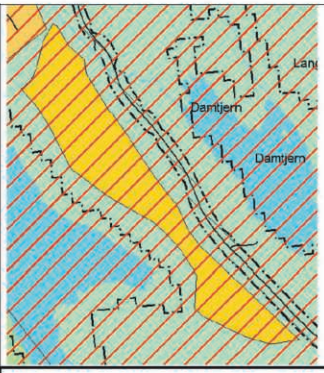


Flom		Kvikkleireskred	
Sannsynlighet: Liten		Sannsynlighet: Liten	
Mulige årsaker: - Store nedbørsmengder - Oversvømmelse fra Bredvollbekken	Forebyggende tiltak og forventet effekt: - Kommuneplanen har krav til overvannshåndtering i reguleringsplan. - God overvannshåndtering. - Holde bekkeløpet åpent	Mulige årsaker: - Grave- byggearbeider - Erosjon - Utvasking av salter - Press på bakken	Forebyggende tiltak og forventet effekt: - Grunnundersøkelser
Konsekvens: Middels		Konsekvens: Lav	
Mulige konsekvenser: - Oversvømmelse i lokaler - Produksjonsstopp - Materielle skader -	Skadereduserende tiltak og forventet effekt: - Store deler av området ligger innenfor hensynssone for flom i kommuneplanen - God fundamentering	Mulige konsekvenser: - Mindre ras i eventuelle kvikkleirelommer. - Setninger og utglidninger i grunnen	Skadereduserende tiltak og forventet effekt: - Ligger innenfor hensynssone for ras- og skred i kommuneplanen. - Grunnundersøkelser
Lav risiko		Lav risiko	
Ut fra risikomatrisen får området moderat risiko for flom ut fra sannsynlighet og konsekvens vurderingen.		Ut fra risikomatrisen får området lav risiko for kvikkleireskred ut fra sannsynlighet og konsekvensvurdering. Området er flatt og dermed liten sannsynlighet for skred.	

Totalvurdering:
Killingmo ligger innenfor flomsone, med fare for flom fra Bredvollbekken. Området ligger under marin grense og det kan være forekomster av kvikkleire innenfor området. Anleggsvirksomhet/utbygging av området kan utløse kvikkleireskred. Det må derfor gjennomføres grunnundersøkelser etter bestemmelsen i kommuneplanenes arealdel. Ved funn av kvikkleire må det gjennomføres tiltak for å redusere fare for kvikkleireskred.

Skulerudsjøen hytteområde

- Gnr. Bnr.: 138/2
- Areal: 128 daa
- Endres fra LNF-formål til fritidsbebyggelse

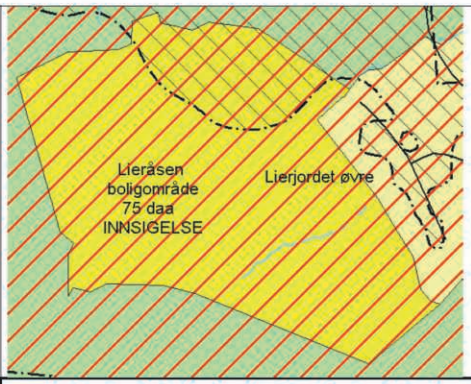


Flom		Kvikkleireskred	
Sannsynlighet: Liten		Sannsynlighet: Liten	
Mulige årsaker: - Store nedbørsmengder	Forebyggende tiltak og forventet effekt: - Kommuneplanen har krav til overvannshåndtering i reguleringsplan.	Mulige årsaker: - Grave- byggearbeider - Erosjon - Utvasking av salter - Press på bakken	Forebyggende tiltak og forventet effekt: - Grunnundersøkelser
Konsekvens: Lav		Konsekvens: Lav	
Mulige konsekvenser: - Erosjonsskader	Skadereduserende tiltak og forventet effekt: - Området ligger utenfor hensynssone for flom i kommuneplanen. - God overvannshåndtering.	Mulige konsekvenser: - Mindre ras i eventuelle kvikkleirelommer.	Skadereduserende tiltak og forventet effekt: - Ligger innenfor hensynssone for ras- og skred i kommuneplanen. - Grunnundersøkelser
Lav risiko		Lav risiko	
Ut fra risikomatrisen får området lav risiko for flom ut fra sannsynlighet og konsekvens vurderingen.		Ut fra risikomatrisen får området lav risiko for kvikkleireskred ut fra sannsynlighet og konsekvensvurdering.	

Totalvurdering:
Skulerud hytteområde ligger utenfor flomsone. Området ligger under marin grense og det kan være forekomster av kvikkleire innenfor området. Anleggsvirksomhet/utbygging av området kan utløse kvikkleireskred. Det må derfor gjennomføres grunnundersøkelser etter bestemmelsen i kommuneplanenes arealdel. Ved funn av kvikkleire må det gjennomføres tiltak for å redusere fare for kvikkleireskred.

Lieråsen

- Gnr. Bnr.: 169/1 og 170/1
- Areal: 75 daa
- Endres fra LNF-formål til boligbebyggelse

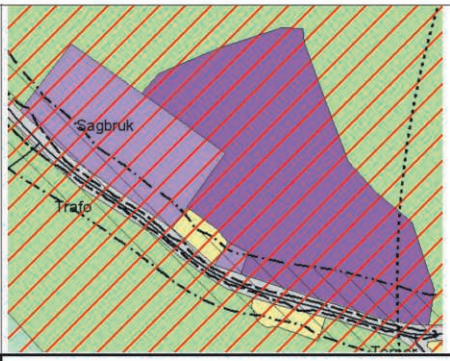


Flom		Kvikkleireskred	
Sannsynlighet: Liten		Sannsynlighet: Liten	
Mulige årsaker: - Store nedbørsmengder	Forebyggende tiltak og forventet effekt: - Kommuneplanen har krav til overvannshåndtering i reguleringsplan.	Mulige årsaker: - Grave- byggearbeider - Erosjon - Utvasking av salter - Press på bakken	Forebyggende tiltak og forventet effekt: - Grunnundersøkelser
Konsekvens: Lav		Konsekvens: Lav	
Mulige konsekvenser: - Erosjonsskader	Skadereduserende tiltak og forventet effekt: - Området ligger utenfor hensynssone for flom i kommuneplanen. - God overvannshåndtering.	Mulige konsekvenser: - Mindre ras i eventuelle kvikkleirelommer.	Skadereduserende tiltak og forventet effekt: - Ligger innenfor hensynssone for ras- og skred i kommuneplanen. - Grunnundersøkelser
Lav risiko		Lav risiko	
Ut fra risikomatrisen får området lav risiko for flom ut fra sannsynlighet og konsekvens vurderingen.		Ut fra risikomatrisen får området lav risiko for kvikkleireskred ut fra sannsynlighet og konsekvensvurdering.	

Totalvurdering:
Lieråsen ligger utenfor flomsonen. Området ligger under marin grense og det kan være forekomster av kvikkleire innenfor området. Anleggsvirksomhet/utbygging av området kan utløse kvikkleireskred. Det må derfor gjennomføres grunnundersøkelser etter bestemmelsen i kommuneplanenes arealdel. Ved funn av kvikkleire må det gjennomføres tiltak for å redusere fare for kvikkleireskred.

Næringsområde på Hemnes

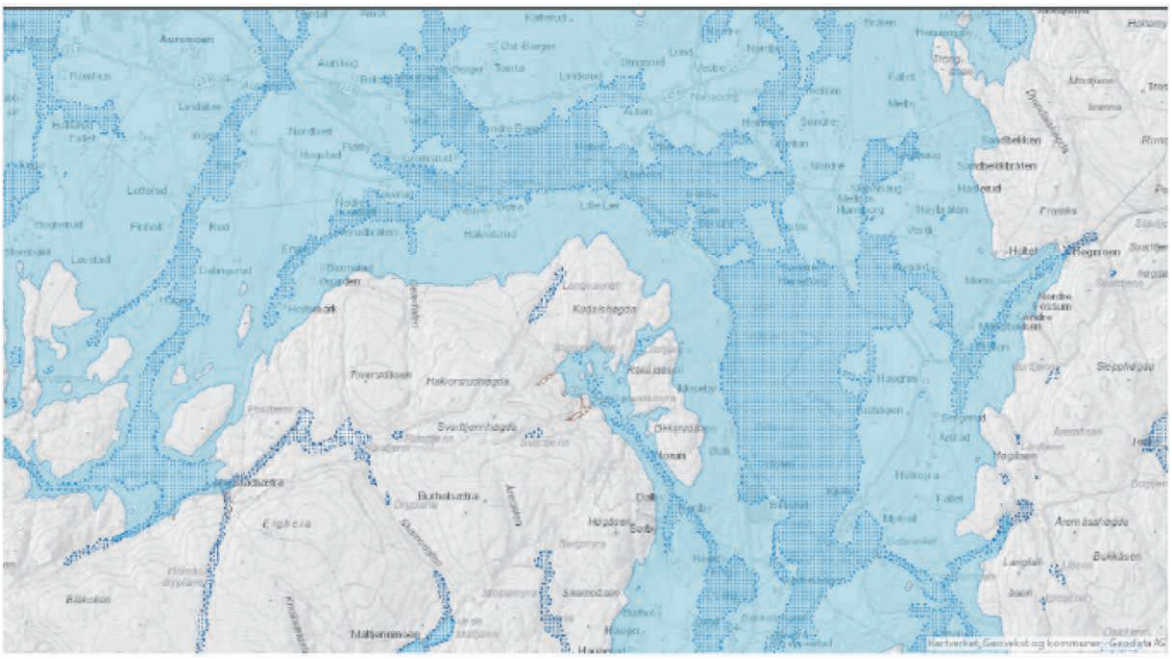
- Gnr. Bnr.: 119/1
- Areal: 48 daa
- Endres fra LNF-formål til næringsvirksbebyggelse



Flom		Kvikkleireskred	
Sannsynlighet: Liten		Sannsynlighet: Liten	
Mulige årsaker: - Store nedbørsmengder	Forebyggende tiltak og forventet effekt: - Kommuneplanen har krav til overvannshåndtering i reguleringsplan. - God overvannshåndtering.	Mulige årsaker: - Grave- byggearbeider - Erosjon - Utvasking av salter - Press på bakken	Forebyggende tiltak og forventet effekt: - Grunnundersøkelser
Konsekvens: Lav		Konsekvens: Lav	
Mulige konsekvenser: - Oversvømmelse i lokaler - Produksjonsstopp - Materielle skader	Skadereduserende tiltak og forventet effekt: - Store deler av området ligger innenfor hensynssone for flom i kommuneplanen - God fundamentering	Mulige konsekvenser: - Mindre ras i eventuelle kvikkleirelommer. - Setninger og utglidninger i grunnen	Skadereduserende tiltak og forventet effekt: - Ligger innenfor hensynssone for ras- og skred i kommuneplanen. - Grunnundersøkelser
Lav risiko		Lav risiko	
Ut fra risikomatrisen får området lav risiko for flom ut fra sannsynlighet og konsekvens vurderingen.		Ut fra risikomatrisen får området lav risiko for kvikkleireskred ut fra sannsynlighet og konsekvensvurdering. Området er flatt og dermed liten sannsynlighet for skred.	

Totalvurdering:
Utvidelse av næringsområdet på Hemnes ligger utenfor flomsone. Området ligger under marin grense og det kan være forekomster av kvikkleire innenfor området. Anleggsvirksomhet/utbygging av området kan utløse kvikkleireskred. Det må derfor gjennomføres grunnundersøkelser etter bestemmelsen i kommuneplanenes arealdel. Ved funn av kvikkleire må det gjennomføres tiltak for å redusere fare for kvikkleireskred.

7.2. Kvikkleire, flom og skred



Kartet over er utarbeidet av Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). Fargede områder ligger under marin grense. Mørkeblått viser aktsomhetsområde for flom.
NVE har foreløpig ikke kartlagt farer knyttet til kvikkleire, flom eller skred for Aurskog-Høland kommune i statlig regi. NVE sier i sine rapporter at en slik kartlegging er prioritert for vårt område, men det er uvisst når det vil bli gjennomført.

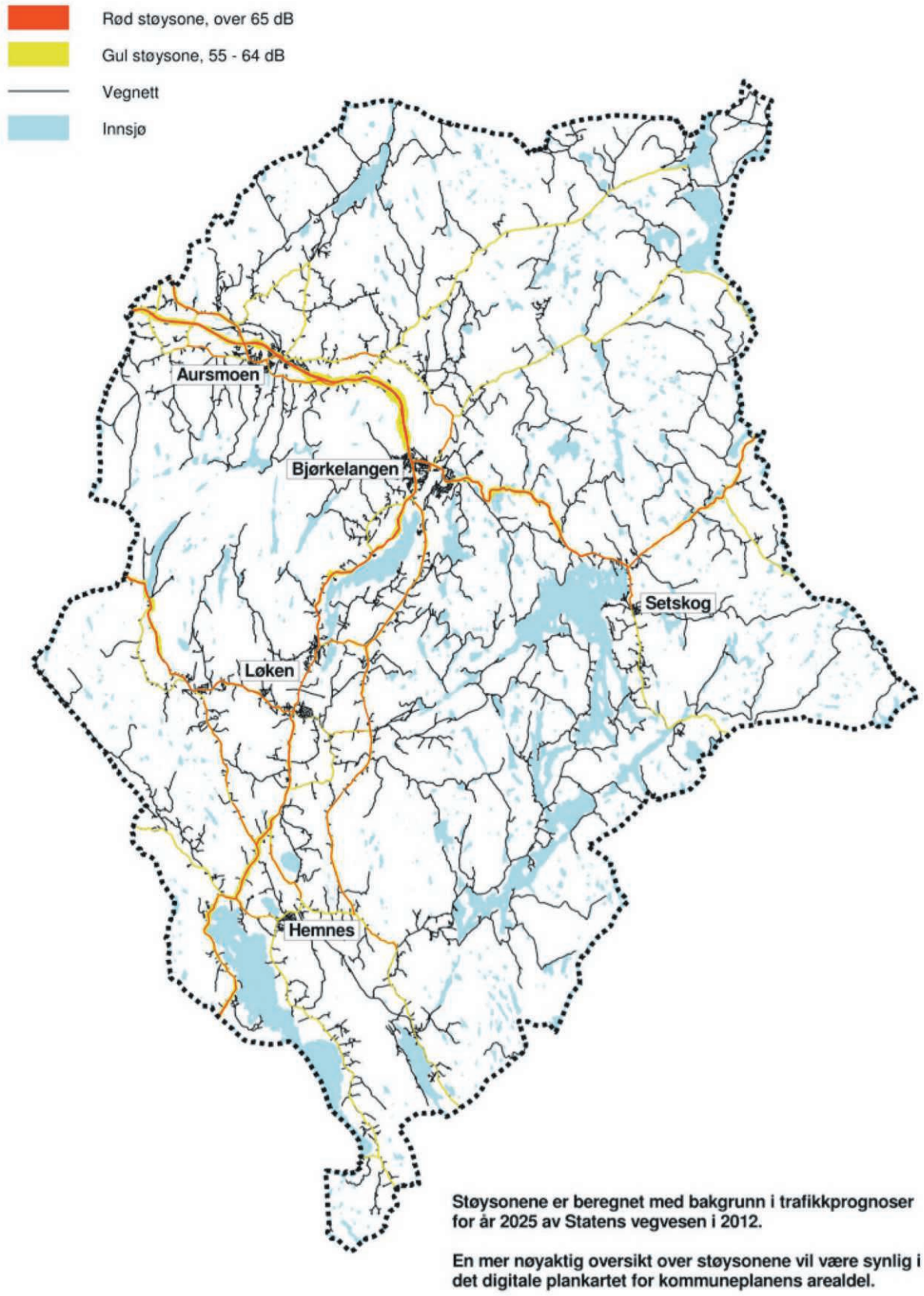
Statens vegvesen har rapportert inn noen områder hvor de har avdekket kvikkleire i forbindelse med vegarbeider. Ut over dette er ikke kommunen kjent med at det foreligger andre kartlegginger av slike risikofaktorer av arealer som er innmeldte. Kommunen har derfor valgt å benytte den marine grense som vurderingskriterier/ indikator for kvikkleire.

Når det gjelder flom og skredfare, har vi benyttet aktsomhetskartet til NVE som er utarbeidet for vårt område. Formål og bruksområde for aktsomhetskartet er beskrevet fra NVE som «Nivået på aktsomhetskartet er tilpasset kommunens oversiktsplanlegging (kommuneplannivået). Kartene sier ingen ting om sannsynlighet og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.»

Dersom en benytter aktsomhetskartet som vurderingsgrunnlag i arbeidet med kommuneplanen, vil en ha gode forutsetninger for å ende opp med en plan tilpasset et endret klima i år 2100, når det gjelder flomfare.

Ut fra at det ikke foreligger kartlegginger av fare- og risikoområder for kommunen, knytter det seg stor usikkerhet til vurderingene som er basert på aktsomhetskart for flom- og jordskred og marin grense. På bakgrunn av opplysningene, er konklusjonen at utbyggere av de aktuelle områdene må foreta egne geotekniske kartlegginger av grunnforhold og ROS-vurderinger av fareområdene ved eventuelle utbygninger.

Støykart i henhold til T-1442



7.3. Støy

Nye utbyggingsområder er vurdert i forhold til vegvesenets støysonekart. Enkelte utbyggingsområder i tettstedene blir liggende i støysonene. Krav om støyutredninger med på følgende tiltak må inn i reguleringsplanene. Følgende bestemmelse er tatt inn i arealplanbestemmelsene som pkt. 1.2: «Retningslinje for støy i arealplanlegging, T-1442 skal legges til grunn for all planlegging og alle enkelttiltak.»

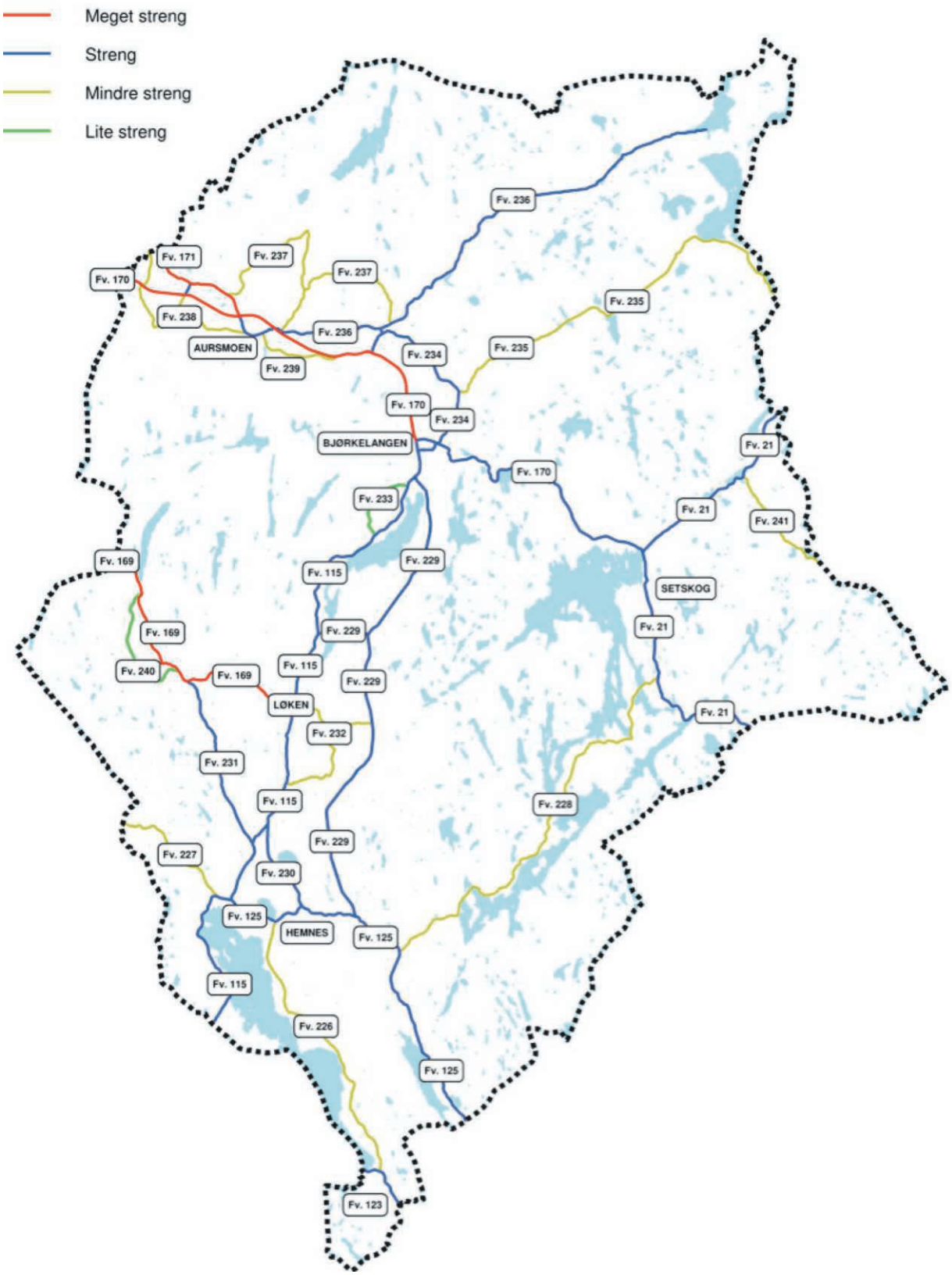
7.4. Trafikksikkerhet

Kommunen utarbeidet sin første kommunedelplan for trafikksikkerhet i 2001. Kommunen har nylig rullert kommunedelplanen for trafikksikkerhet for femte gang. Planen ble godkjent av kommunestyret den 19.06.17. Trafikksikkerhetsplanen skal gi grunnlag for å gjennomføre tiltak som kan redusere antall ulykker, følger av ulykker og opplevd utrygghet i trafikken. Planen skal bidra til en sterkere fokusering på trafikksikkerhet i plansaker samt bidra til en bevisstgjøring av planleggere, politikere og folk flest omkring trafikkforhold, og om mulig også egen adferd i trafikken. Planen har en handlingsdel som omfatter både holdningsskapende arbeid og fysiske tiltak. For nye boligområder er det krav om sikring av myke trafikanter gjennom gang-/sykkelveier.

8. Rammeplan for avkjørsler

Rammeplanen omfatter alle fylkesveier i kommunen. Rammeplanen fastsetter hvordan holdningen til søknader om bygging av nye avkjørsler, eller bruk av eksisterende avkjørsler skal være for ulike fylkesveistrekninger. Det er fire holdningsklasser. Kartet nedenfor viser holdningsklasser for de ulike fylkesveistrekningene i kommunen. Nærmere bestemmelsene er å finne i planbestemmelsene.

Holdningsklasse i rammeplan for avkjørsler



Utskriftsdato: 22.05.2026

Aurskog-Høland kommune

Adresse: Rådhusveien 3, 1940 Bjørkelangen
Telefon: 63852500

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Aurskog-Høland kommune

Kommunenr.	3226	**Gårdsnr.**	149	**Bruksnr.**	8	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skjeggenesveien 455, 1954 SETSKOG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Feiing	325,00 kr
Renovasjon	1 760,00 kr
Sum	**2 085,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
HYTTERENOVASJON	25%	1 stk	1760.00	1/1	0 %	1 760,00 kr	0,00 kr
Feier/Tilsynsgebyr fritidseiendommer	0%	1 Pipe	627.00	1/1	0 %	627,00 kr	0,00 kr
					Sum	**2 387,00 kr**	**0,00 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 22.05.2026

Aurskog-Høland kommune

Adresse: Rådhusveien 3, 1940 Bjørkelangen

Telefon: 63852500

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Aurskog-Høland kommune

Kommunenr.	3226	**Gårdsnr.**	149	**Bruksnr.**	8	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skjeggenesveien 455, 1954 SETSKOG								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Skatteår	2026
Takst	1 185 000,00 kr
Skatt	88,00 kr
Bunnfradrag	800 000,00 kr
Antall boenheter/bunnfradrag	1
Promillesats	3 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 22.05.2026

Aurskog-Høland kommune

Adresse: Rådhusveien 3, 1940 Bjørkelangen

Telefon: 63852500

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Aurskog-Høland kommune

Kommunenr.	3226	**Gårdsnr.**	149	**Bruksnr.**	8	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skjeggenesveien 455, 1954 SETSKOG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

KOMMUNALE AVGIFTER
RESTANSE

Gnr.: 149
Bnr.: 8
Fnr.:
S.nr.:

Kommunale avgifter inneværende år:

Ingen kommunal restanse: X

	F.fall:	Renter:
		ekskl .

Totalt kr.: -

Dato: 26.05.2026

Jane Stockmann Aune
for Aurskog-Høland kommune

TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.

Strekkode:

Doknr: 569289 Tinglyst: 20.11.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
DAGBOKNR: 569289
20 NOV. 2006
STATENS KARTVERK

Avtale om veirett

Ole B. Egelund eier gnr 149, bnr 8 og 9 i Aurskog-Høland. Eiendommene er utskilt fra gnr 149, bnr 1, som i dag eies av Dag Spilhaug.

I skjøtene som ble tinglest 25/5-1963 er inntatt følgende bestemmelse:

> "På den annen side skal eieren av hovedbølet fortsatt ha rett til å bruke en gammel skogsbilvei som går over tomten i den utstrekning det måtte være nødvendig for skogsdriften."

Denne bestemmelse skal slettes.
Det avtales videre:

1. Gnr 149, bnr 8 og 9, skal ha rett til å benytte bilveien fra Kommuneveien til veien deler seg til Vinterstad. Eiendommene plikter å betale sin forholdsmessige del av veivedlikeholdet.
2. Gnr 149, bnr 8 og 9 skal videre ha rett til bilvei fra det sted der veien deler seg til Vinterstad og frem til gnr 149, bnr 8 og 9. Vedlikehold av dette veistykket påhviler i sin helhet gnr 149, bnr 8 og 9.

Denne avtale skal tinglyses på gnr 149, bnr 1 i Aurskog-Høland. Omkostningene ved opprettelse og tinglysing av avtalen betales av Ole B. Egelund.

Lillestrøm, 13/10-06
~~Aurskog-Høland~~

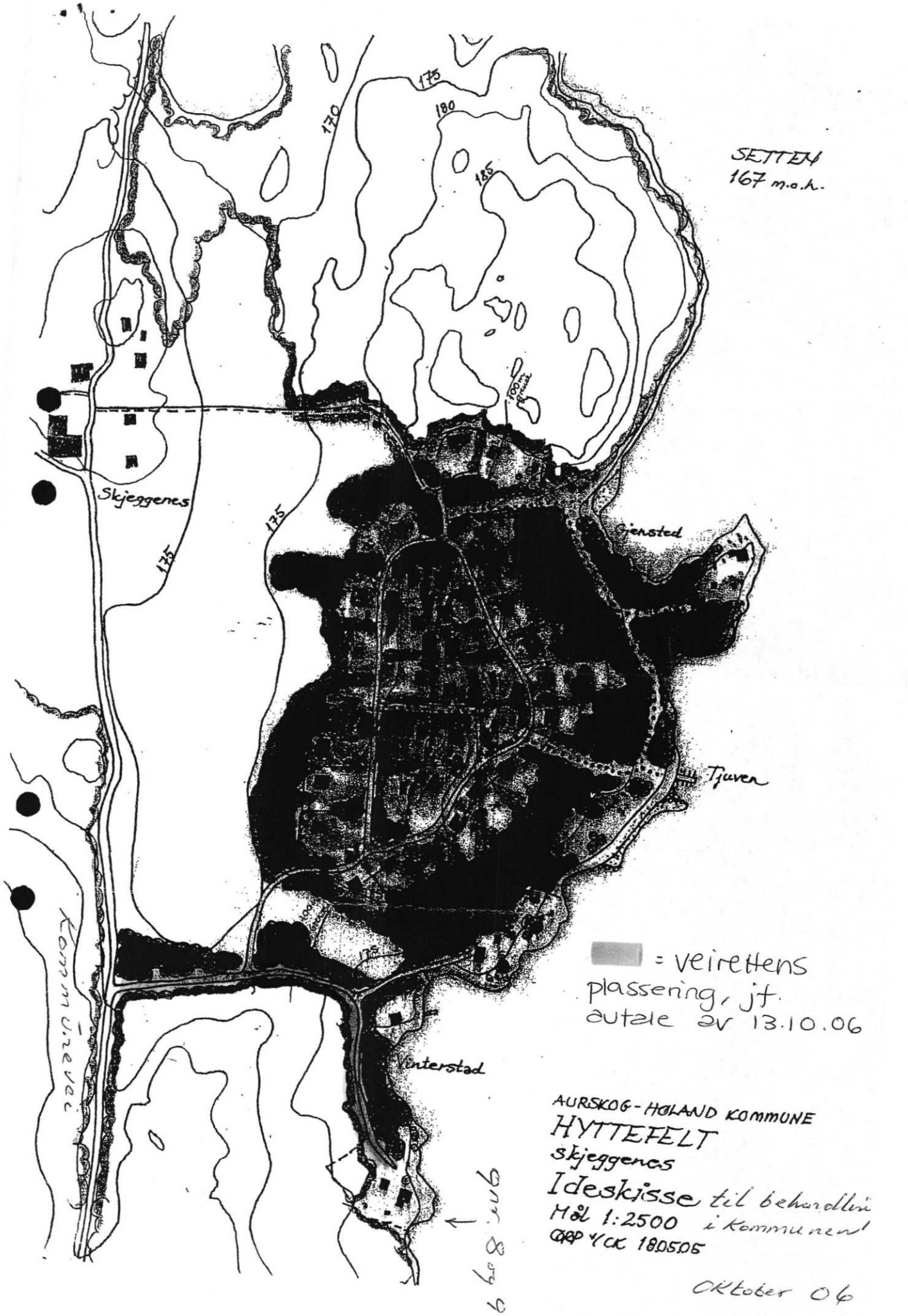
Ole B. Egelund
270833 [redacted]

Dag Spilhaug
231245 [redacted]

Overnevnte underskrifter bekreftes undertegnet i mitt nærvær:

ADVOKAT
Maria E. Duna
2000 Lillestrøm

13.10.06


SETTEM
167 m.o.h.
175
180
170
185
100m
Skjeggenes
175
175
Gjersted
Tjuven
Kommunevei
Venterstad
= veirettens plassering, jf. avtale av 13.10.06
AURSKOG-HØLAND KOMMUNE
HYTTEFELT
Skjeggenes
Ideskisse til behandlin
Mål 1:2500 i kommunen
OKTOBER 06

Dagbok nr. 1433. 30 APR. 1963
Nes sorenskriverembete

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

AKERSHUS LANDBRUKSSELSKAP
001543 24.DEC.62

Skylddelingsforretning

Tors dag, den 6. des. 1962 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Skjæggenæs g.-nr. 149 br.-nr. 1 av skyld mark 1o.62 i Setskog herred. Forretningen er forlangt av Kasper Skjæggenæs

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn Samtlige

Ved forretningen møtte:[3]) Kasper Skjæggenæs

Den fradelte tomt grenser ikke til noen annen eiendom.

Mennene valte til formann Sigurd Svendsen

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.[4]) *Areal:* Dyrket jord – dekar, naturlig eng og kulturbeite – dekar, produktiv skog – dekar, annet areal 2,720 dekar. I alt 2.720 dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[5])

Tomten ligger syd for - Vinterstadvika - Setten - Fra røis 1. går delet syd vestover til røis 2. 82 m.så mot syd - øst til røis 3. 5 m. Videre mot øst til røis 4. ved Setten 75 m. Følger så strandlinjen nord - vestover til utgangspunktet.

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

[4]) Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.) Er arealet under 2 dekar, må dette attesteres i forretningen.

[5]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Nr. 859 a. Enerett: Sem & Stenersen i Oslo 3-60.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Ja

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? Hyttetomt.

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? .....

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, *eller* hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? .....

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? .....

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsæteretten av 26. juli 1821? .....

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

.....

.....

kan nyttes i fellesskap av .....

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0,01 skyldmark

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 10,62

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 140 dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog 3000 dekar, annet areal ..... dekar. I alt 3140 dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) Sommerbo.

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:
Kjøperen - Odd Egelund.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Formannen skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Sigurd Svendsen Johan Hagen Sigurd Holmedal

---

[1]) Det som ikke passer strykes over.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21.)

Går til Setskog jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

Søknaden vedtatt.

Setskog den 18/12 1962

formann.

sekretær

Går til Akershus landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

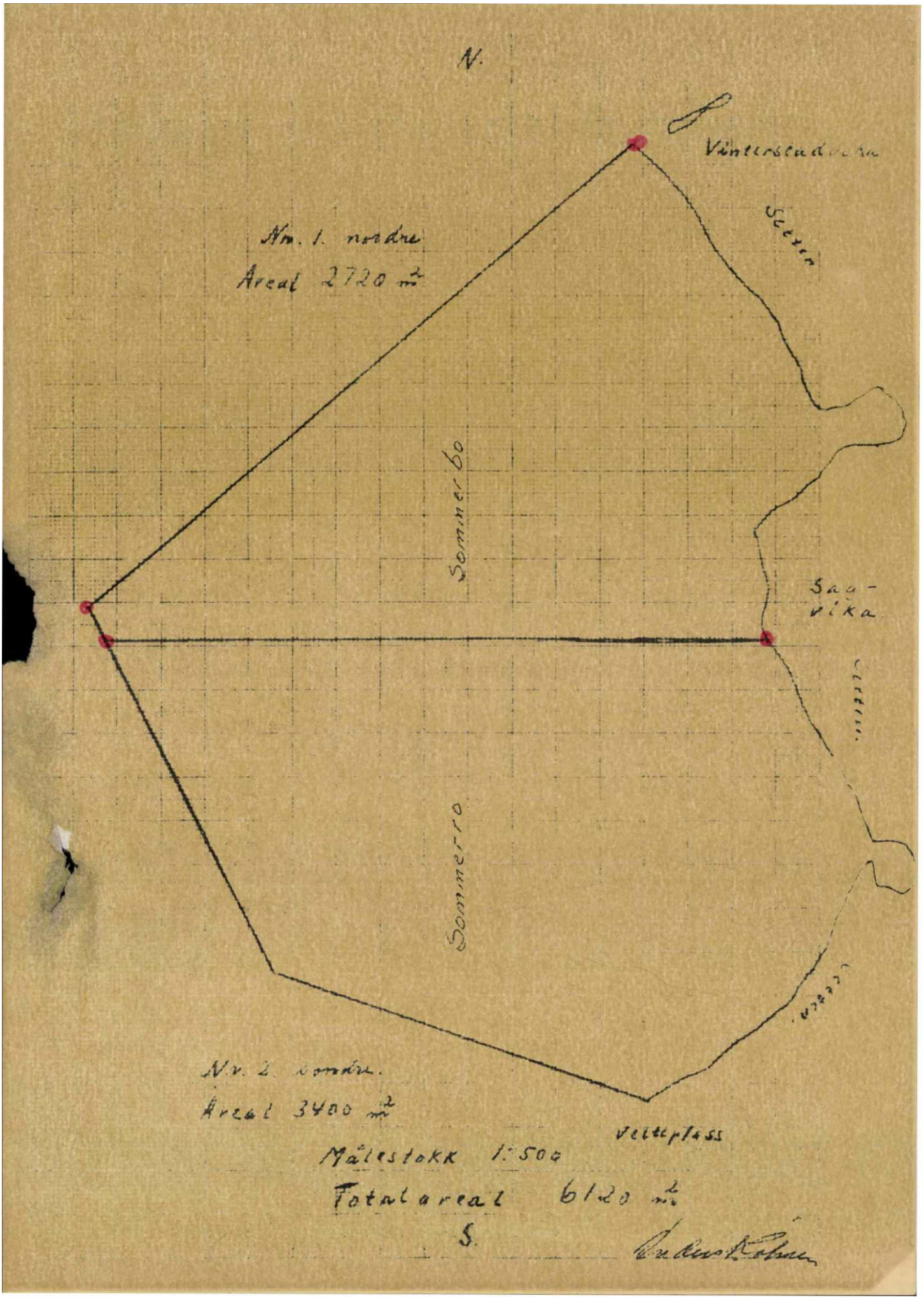
den 19

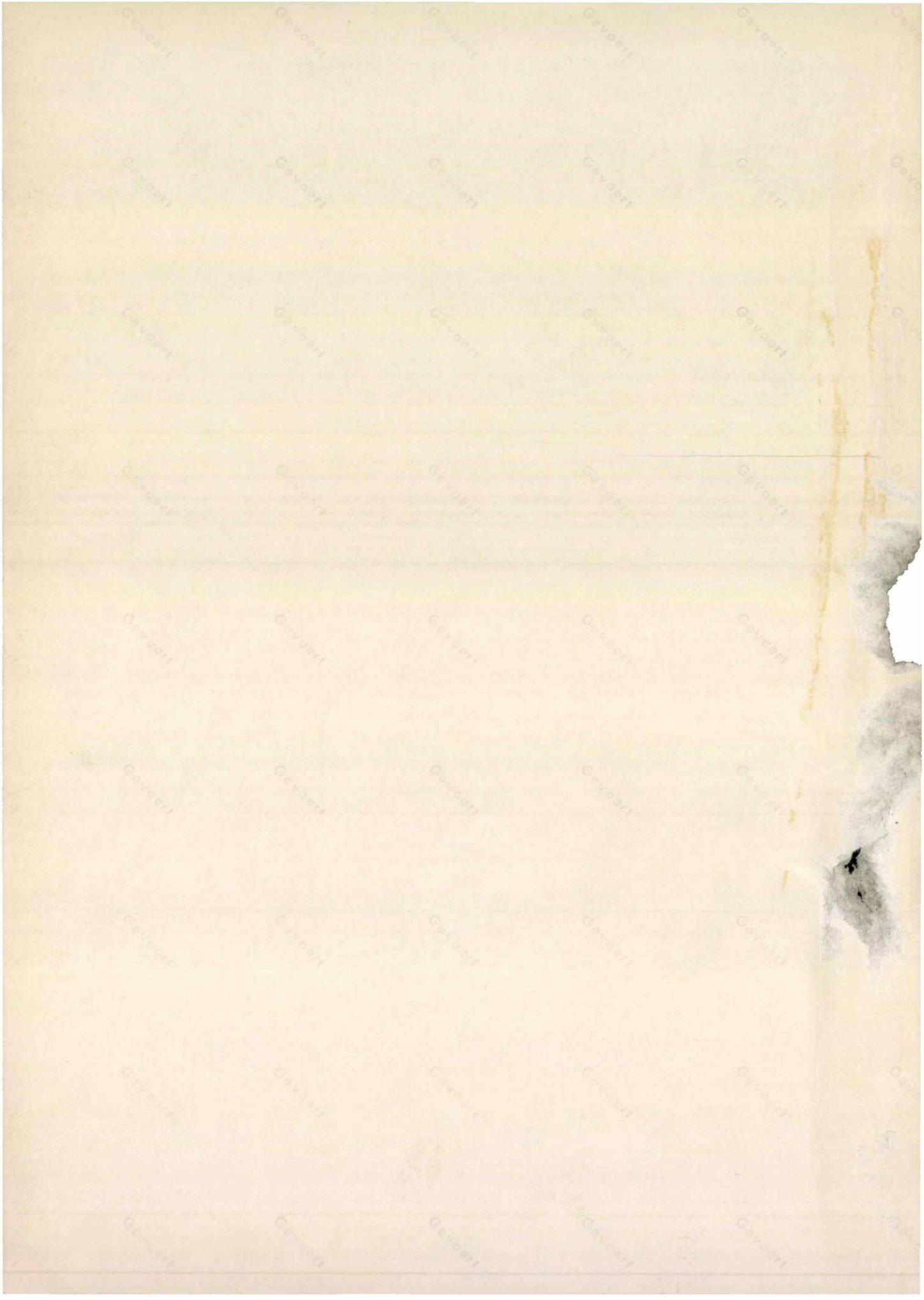
formann.

fylkeslandbrukssjef.

De ɳ fraskilte del har fått g.nr. 149 b.nr. 9

[1]) Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.


N.
Vinterveien
Nr. 1. nordre
Areal 2720 m²
Sommerveien
Saa-
vika
Sommerveien
Nr. 2. sondre.
Areal 3400 m²
Veiteplass
Målestokk 1:500
Totalareal 6120 m²
S.



Dagbok nr. 1759. 25 MAI 1963
Nes sorenskriverembete

S K J Ö T E.

Stemp. Kr. 4,-

Undertegnede, Kasper Skjæggenæs, Setskog, skjöter og overdrar herved til herr disp. Ole Egelund, Lillestrøm min eiendom "S o m m e r r o" gnr. 149, bnr. 8 av skyld mark 0,01 i Setskog for en kjöpesum stor
kr. 4.080,- - kronerfiretusenåtti 00/100 -
som er avgjort på omforent måte.

Gjerdeplikten rundt parsellen mot hovedbölet skal påhvile eieren av bnr. 8.

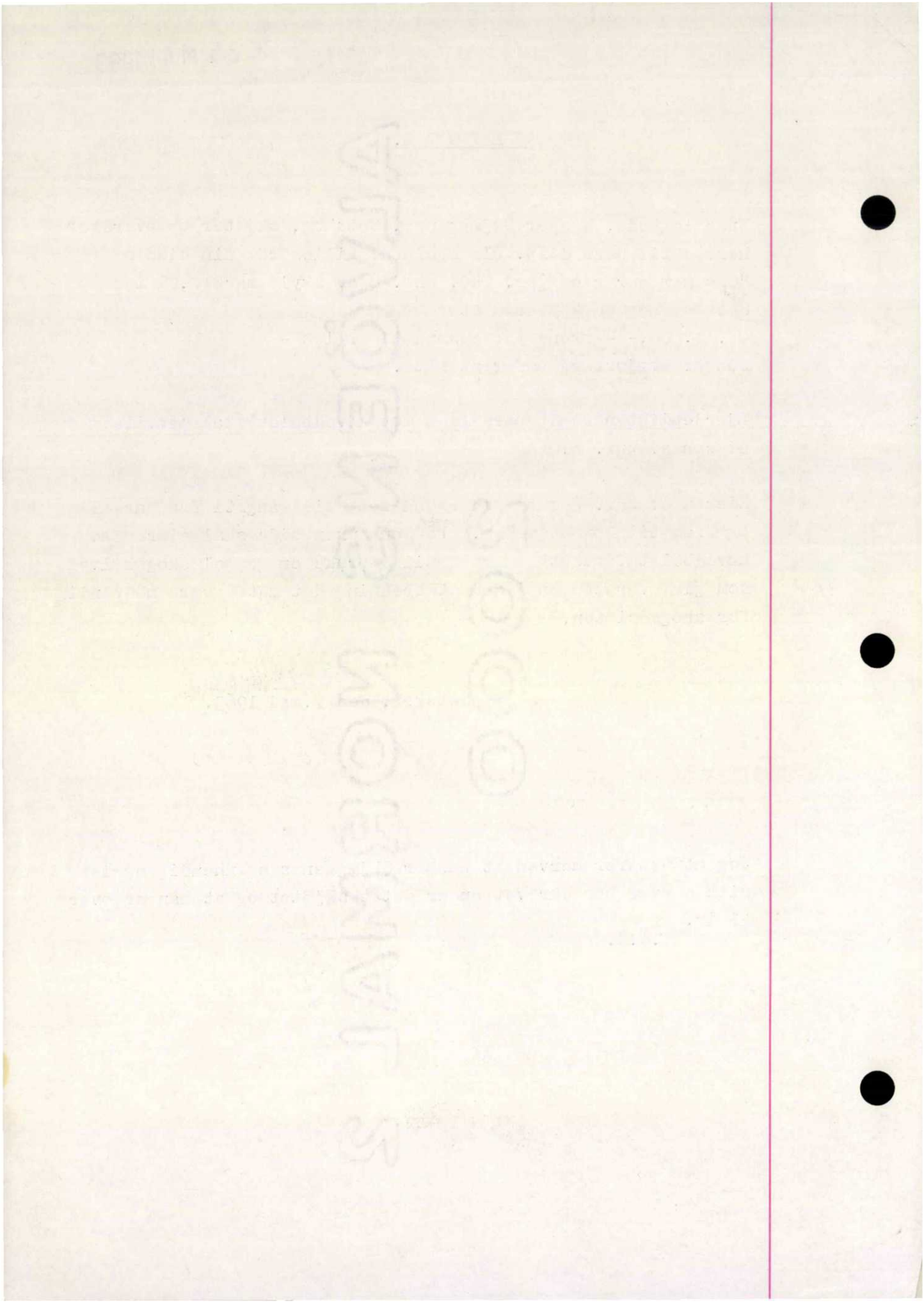
Eieren av bnr. 8 skal videre ha rett til gangsti fra parsellen og fram til kommuneveien. På den annen side skal eieren av hovedbölet fortsatt ha rett til å bruke en gammel skogsbilvei som går over tomten i den utstrekning det måtte være nödvendig for skogsdriften.

Setskog, den 7.mai 1963.

Kasper Skjæggenæs

Jeg attesterer herved at Kasper Skjæggenæs egenhendig og i mitt nærvær har skrevet under dette skjötet og at han er over 21 år.
D.U.S.

Helge Fekerud
O. f. Sakfører



Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Dagbok nr. 1432. 30 APR. 1963
Nes sorenskriverembete

AKERSHUS LANDBRUKSSELSKAP
001543 24.DEC.62
T.E. ARKIV NR.

Skylddelingsforretning

Tors dag, den 6. des. 1962 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Skjæggenæs g.-nr. 149 br.-nr. 1 av skyld mark ~~Kr 2~~ 10,62 Setskog herred. Forretningen er forlangt av Kasper Skjæggenæs

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn Samtlige

Ved forretningen møtte:[3]) Kasper Skjæggenæs

Den fraskilte del grenser i nord "Villatomten Sommerbo" I Syd vest øst mot eiendommen Skjæggenæs.

Mennene valte til formann Sigurd Svendsen

Over de n del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.[4]) *Areal:* Dyrket jord ..... dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal 3,400 dekar. I alt 3,400. dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[5])

Tomtens utgangspunkt Røis 1. ved Setten Sydfor Vinterstadvika, Følger strandlinjen mot syd - øst. Så mot syd - vest til røis 2. Derfra mot nord - vest på fast mark til røis 3. 45 m. Derfra i nordlig retning til røis 4. 42 m. Videre ret øst til utgangspunktet 45 m.

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

[4]) Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.) Er arealet under 2 dekar, må dette attesteres i forretningen.

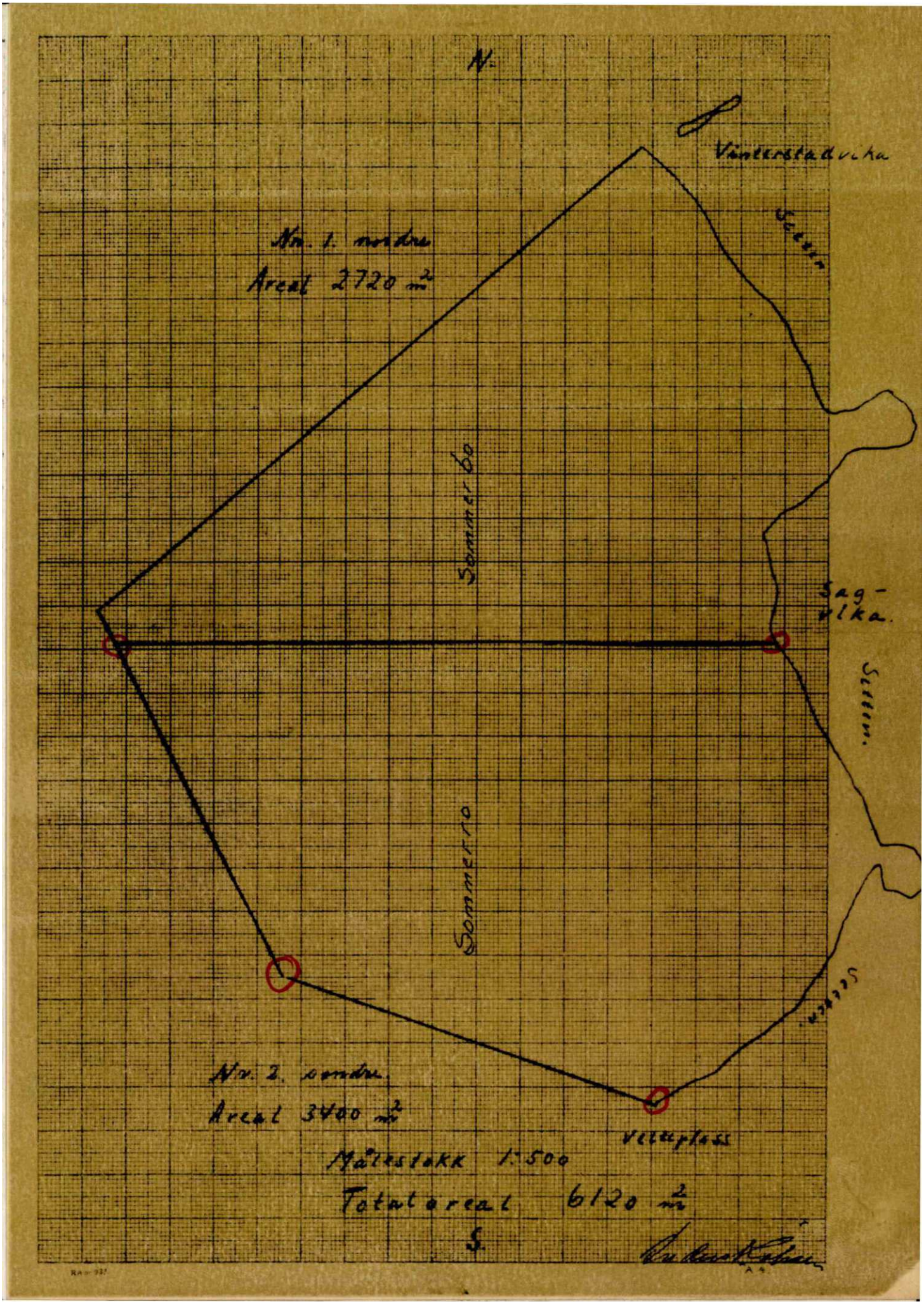
[5]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Nr. 859 a. Enerett: Sem & Stenersen i. Oslo 3-60.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Ja.

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? Hyttetomt. Nei.

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?


N.
Vänerstadvika
Nr. 1. nordre
Areal 2720 m²
Sommarbo
Sag-
vika.
Sommarbo
Nr. 2. søndre.
Areal 3400 m²
Vetteplass
Målestokk 1:500
Totalareal 6120 m²

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? .....

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, *eller* hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? .....

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? .....

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsæteretten av 26. juli 1821? .....

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

.....

.....

kan nyttes i fellesskap av .....

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 0,01 skyldmark

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 10,62

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 140 dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog 3000 dekar, annet areal ..... dekar. I alt 3140. dekar.

De n fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) Sommerro

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: .....

Kjøperen - Ole Egelund.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Formannen skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Sigurd Svendsen Johan Håbjø Sigurd Kalmedal

---

[1]) Det som ikke passer strykes over.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21.)

Går til Setskog jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

Samtykke vedlagt.

Setskog den 18/12 1962

formann. Jan Lomstad sekretær

Går til Akershus landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

den 19

formann.

fylkeslandbrukssjef.

Den fraskilte del har fått g.nr. 149 b.nr. 8.

[1]) Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

Dagbok nr. 1760. 25 MAI 1963
Nes sorenskriverembete

S K J Ö T E.

Stemp. Kr. 35,-

Undertegnede, Kasper Skjæggenæs, Setskog, skjöter og overdrar herved til herr disp. Odd Egelund, Lillestrøm min eiendom "Sommerbo" gnr. 149, bnr. 9 av skyld mark 0,01 i Setskog for en kjöpesum stor
kr. 3.264,- - kronertretusentohundresekstifire 00/100 -
som er avgjort på omforent måte.

Gjerdeplikten rundt parsellen mot hovedbölet skal påhvile eieren av bnr. 9.

Eieren av bnr. 9 skal videre ha rett til gangsti fra parsellen og fram til kommuneveien. På den annen side skal eieren av hovedbölet fortsatt ha rett til å bruke en gammel skogsbilvei som går over tomten i den utstrekning det måtte være nödvendig for skogsdriften.

Setskog, den 7.mai 1963.

Kasper Skjæggenæs

Jeg attesterer herved at Kasper Skjæggenæs egenhendig og i mitt nærvær har skrevet under dette skjötet og at han er over 21 år.

D.U.S.

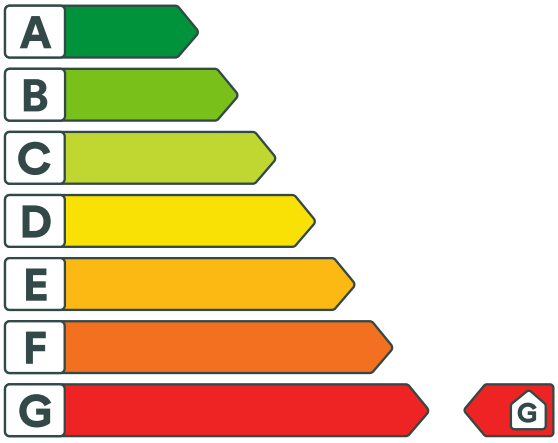
Helge Fjelstad.
O.O. Skiforer.

enova

Energiattest



Adresse **Skjeggenesveien 455, 1954 SETSKOG**	
Dato for energimerking **23.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-301242**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **150168988**
Gårdsnummer **149**	Bruksnummer **8**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1964**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **79,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **78,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **431,18 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **509,58 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **39 747 kWh**

Skjeggenesveien 455, 1954 SETSKOG

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Skjeggenesveien 455, 1954 SETSKOG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 12: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak 19: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 22: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 24: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Skjeggenesveien 455

VINTERSPORT

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 863 m
- 92 km preparert løype innenfor 15 km

DAGLIGVARE

Joker Setskog	18 min
Joker Rømskog	23 min

AVSTAND TIL BYER

Mysen	55 min
Askim	57 min
Lillestrøm	1 t 8 min
Oslo	1 t 30 min

AKTIVITETER

Setskog idrettsanlegg	18 min
Rømskog skole	22 min
Rømskogbanen	22 min
SøndreHøland idrettsanlegg	26 min
Søndre Høland idrettsanlegg	26 min
Bråte skole	26 min
Bråtevangen Nærmiljøanlegg Binge	26 min
Eidslia balløkke	28 min

SPORT

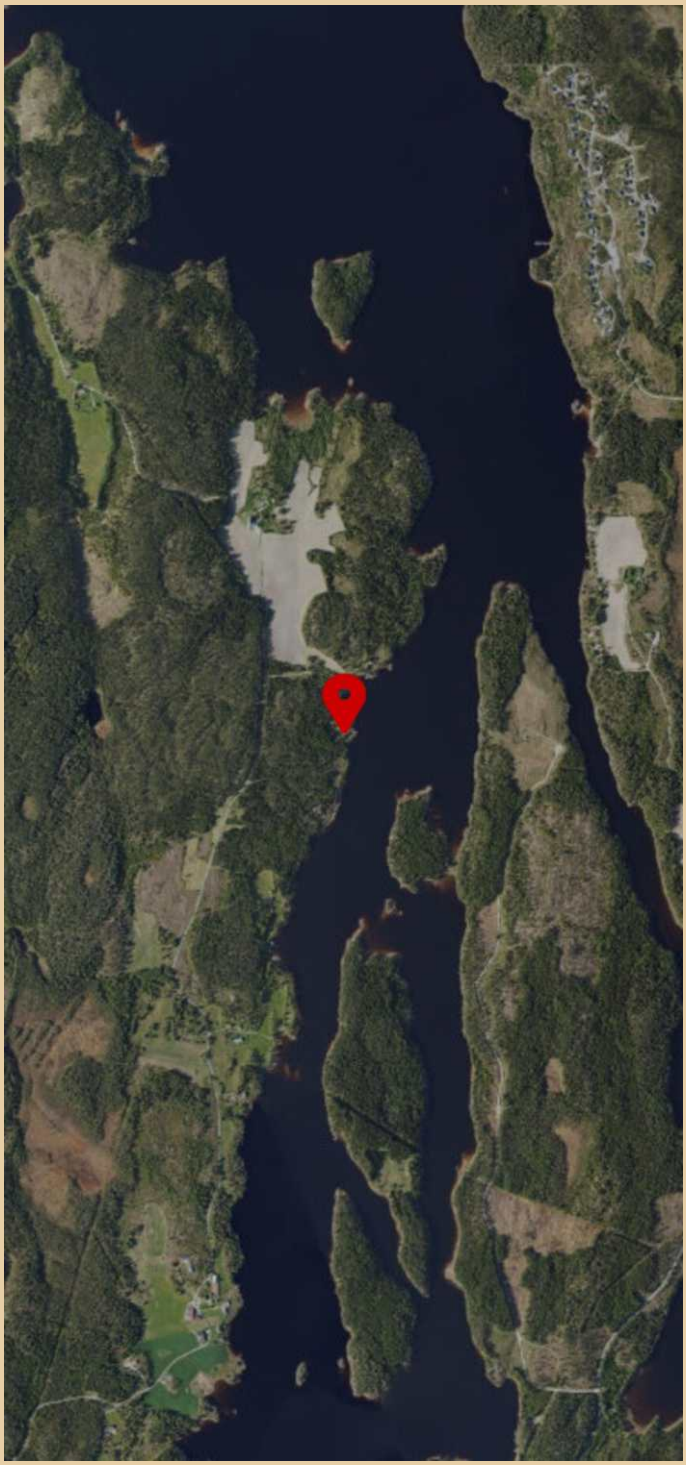
Setskog idrettsanlegg	18 min
Rømskog skole	22 min
MOVA Bjørkelangen Serviceveien	30 min
MOVA Bjørkelangen	31 min

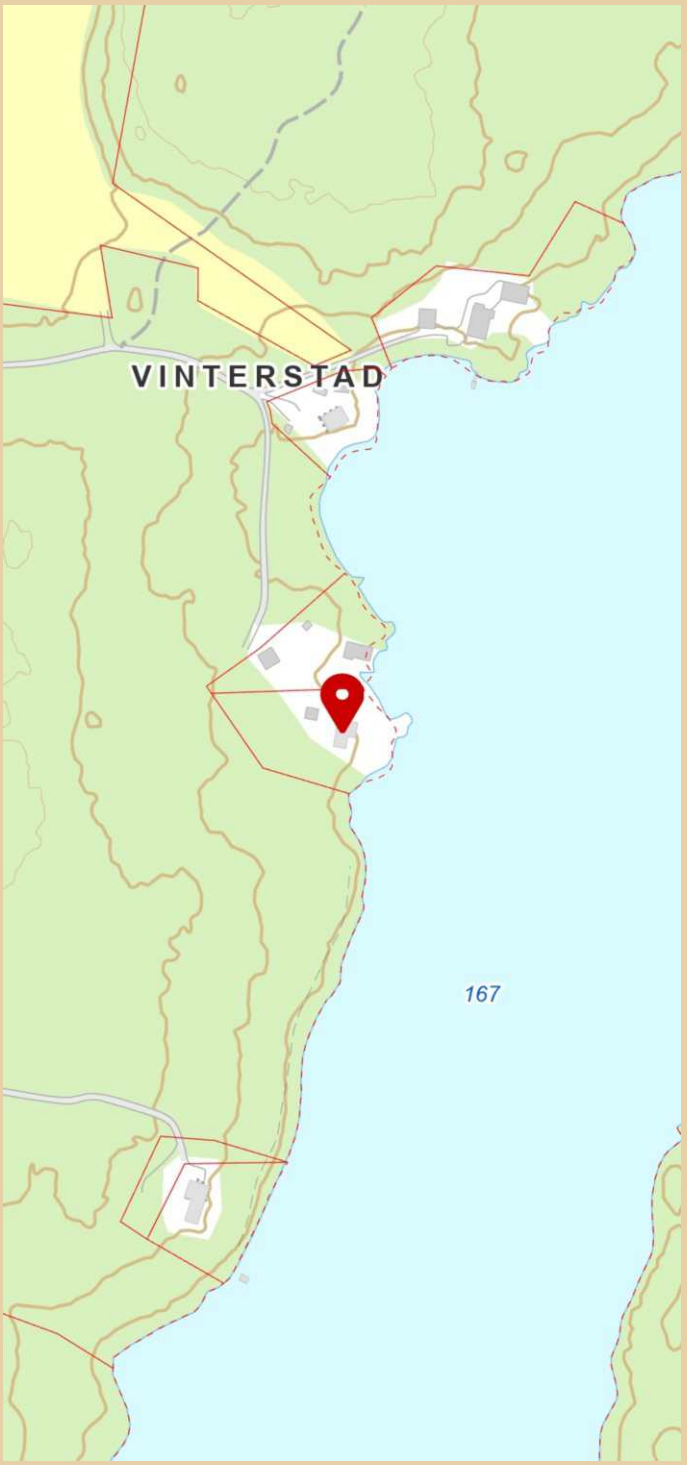
OFFENTLIG TRANSPORT

Skjeggenes	9 min
Linje 478	0.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 23 min

FINN

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





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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skjeggenesveien 455, 1954 Setskog
Gnr. 149, Bnr. 8 og Gnr. 149, Bnr. 9, Aurskog-høland kommune.

Oppdragsnummer:
24260207

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillestrøm

Saksbehandler: Sandra Berntsen

Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 472 54 490

E-post: sandra.berntsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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.
