



aktiv.

aktiv.  
Tar deg videre

Sandbakkvegen 131, 2233 VESTMARKA

**Helårshytte med anneks, uthus og  
garasje. Til sammen 5 soverom.  
Strøm, vann, solrike uteområder,  
tomt på nesten 1,6 mål.**

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra bolige  
Takstingeniør MNT Petter Larsen, larsen@takstpartner.no





Eiendomsmegler MNEF

Gisle Spidsberg

Mobil 902 95 555  
E-post gisle.spidsberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Aurskog  
Aurskog senter, 1931 Aurskog. TLF. 63 85 40 10

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 150 000,-  
Omkostn.: Kr 72 890,-  
Total ink omk.: Kr 2 222 890,-  
Selger: Hans Christian Andersen

Salgsobjekt: Fritidseiendom  
Eierform: Eiet  
Byggeår: 1971  
BRA-i/BRA Total: 67/143 m²  
Tomtstr.: 1592,5 m²  
Soverom: 5  
Gnr./bnr. Gnr. 3, bnr. 85

Oppdragsnr.: 1105240040

Din nye hytte?

Kun en drøy times kjøring fra Oslo selges det nå en koselig og oppgradert hytte fra 1971. Hytta ligger i et veletablert hyttefelt ved Mortsjølungen, omkranset av nydelig natur og fantastiske turområder. Her kan du bade, fiske, løpe, sykle eller gå, og på vinteren er det selvfølgelig ski som gjelder. Det er kjørevei helt frem til hytta, og det er parkering både i garasje og på tomten.

- Kort fortalt
- Velholdt og trivelig hytte fra 1971
  - Solrik tomt på nesten 1,6 mål
  - Nydelig hage og flotte uteplasser
  - Parkering i garasje og på tomten
  - “Tun” med hytte, anneks og uthus
  - Annekset har to gode soverom
  - Det er også soverom i uthuset
  - Innvendig i hytta er det to soverom
  - Stue med to soner og koselig vedovn
  - Kjøkkenet har også to soner/deler
  - Delikat bad fra 2014 i tilbygd del



Innhold

Velkommen .....4

Plantegninger .....24

Om eiendommen .....28

Energiattest .....75

Nabolagsprofil.....75

Forbrukerinformasjon .....91

Budskjema .....92



I fredelige omgivelser på Sandbakken i Eidskog selges det nå en flott fritidseiendom – Sandbakkvegen 131.

Hytta har en meget innbydende stue med to nivåer/soner. Hytta varmes opp med elektrisitet, supplert med vedfyring. Elanlegget er oppgradert.



Kjøkkenet går også over to nivåer og består av en original del og en påbygd del. Det er innredning i begge kjøkkenrommene. Kjøkkenet har plass til komfyr og nisje for oppvaskmaskin.



Gangen går inn til 2 soverom. Det er et praktisk garderobeskap med skyvedører i gangen. Det er til sammen fem soverom på eiendommen, og to av dem er inne i hytta.

Badet er fra 2014 og har flislagt gulv med lun gulvvarme. Badet har også opplegg for vaskemaskin.





Mellom hytta, annekset og uthuset er det et koselig tun.



Utenfor annekset er det en koselig veranda med plass til utemøbler. Annekset har to soverom, uthuset har ett.

I tillegg til to soverom har annekset en praktisk entré med plass til sko, hyttertøy med mer.





Det er privat borevann på eiendommen, og både utvendige og innvendige vann- og avløpsrør er fra 2014.

I uthuset er det god plass til oppbevaring. Deler av uthuset har en bod med doble dører, perfekt for blant annet firhjuling.



Eiendommen har meget gode solforhold, og solen kan nytes både i hagen og på en romslig terrasse.



Hytta er opprinnelig fra 1971, men er tilbygd og oppgradert i senere år.



# Plantegning

1. etasje

Sandbakkvegen 131



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra bolige  
Takstingenør MNT Petter Larsen, larsen@takstpartner.no



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

1. etasje

Sandbakkvegen 131



Planskissen er en illustrasjon av boligens planløsning og kan avvike fra bolige  
Takstingenør MNT Petter Larsen, larsen@takstpartner.no



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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 67 m²

BRA - e: 76 m²

BRA totalt: 143 m²

TBA: 52 m²

### Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 m² Entré, stue, kjøkken, bad/wc/vaskerom, gang, soverom 1 og soverom 2.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

52 m²

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 21 m² Garasje

### Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 35 m² Entré, soverom 1, soverom 2 og bod.

### Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 20 m² Anneks/gjesterom, bod 1, bod 2 og utedo.

### Ikke målbare arealer

Vedskjul: Bygningen har lav takhøyde og ikke måleverdig bruksareal. Dermed er det ikke oppgitt bruksareal for bygningen.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Hytte: Det foreligger ikke byggetegninger.

Garasje: Det foreligger ikke tegninger.

Anneks: Det foreligger ikke byggetegninger. Rom er beskrevet iht. dagens bruk - uavhengig av hva rommene er godkjent som.

Uthus: Det foreligger ikke byggetegninger.

Vedskjul: Bygningen har lav takhøyde og ikke måleverdig bruksareal. Dermed er det ikke oppgitt bruksareal for bygningen.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1592,5 m². Tomtearealet er usikkert. I matrikelrapporten så er arealet oppgitt å være beregnet til 1891 kvm. Hos kartverket samt i kommunen sin karttjeneste på nett oppgis arealet til å være 1592, 5 kvm.. Ved en eventuell oppmåling på et senere tidspunkt, må det derfor forventes at arealet kan være +/- det her oppgitte areal.

### Tomtebeskrivelse

Tomten er på 1592,5 kvm og er pent opparbeidet. Gårdsplassen er gruset og hagen har plen, trær, prydbusker og diverse annen beplantning. Det er rikelig med boltreplass for både liten og stor, og det er flere muligheter for fine uteplasser. Eiendommen har meget gode solforhold.

Fra hytta er det utgang til en flott terrasse der solen kan nytes store deler av døgnet. På tomten står det også oppført et anneks på 35 kvm, et uthus på 20 kvm, et vedskjul og en garasje. I tilknytning til annekset er det en koselig adkomstveranda, også den med plass til utemøbler.

### Beliggenhet

Hyttefeltet ligger idyllisk til ved Mortsjølungen, i et naturskjønt område på Sandbakken, Vestmarka i Eidskog kommune. Om sommeren er det mulighet for bading og båtliv i innsjøen. Det er ellers umiddelbar nærhet til flotte tur- og friluftsområder med badevann og skiløyper, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter.

Her er det mulighet for fiske, sykling og fotturer, blant annet Stæringenrunden. Jernbanelinja Paradisbanen er omgjort til sykkelvei, og tilhører sykkelveinettet «Vekterveien» som går gjennom hele Eidskog. Du kan også ta turen til Furufjellet, Holmsjøen og historisk grunn langs Sootkanalen. Vestmarka har i dag kirke, skole, barnehage, bensinstasjon og bygdetun.

### Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Joker Setskog, Kiwi Bjørkelangen, Rema 1000 Bjørkelangen og Kiwi Skotterud. Tettstedet Bjørkelangen har kjøpesenter med rundt 20 butikker, og i ytterkant av sentrum ligger Bliksrud Næringsområde med kjeder som Skeidar, Plantasjen, Mekonomen, Maxbo og Europris.

Skotterud sentrum har bank, legesenter, apotek, butikker, bibliotek og kafé m.m. Charlottenberg i Sverige, Kongsvinger og Lillestrøm ligger også godt innenfor rekkevidde via offentlig kommunikasjon eller bil.

Området byr på offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er imidlertid Tangen, som ligger ca. en mil unna, så det er ikke så lett å ta bussen helt frem. Men det er praktisk for å kunne hente gjester som kommer uten bil. Med bil tar det

ca. 10 min til Setskog, 20 min til Bjørkelangen, 30 min til Magnor, 40 min til Charlottenberg og 45 min til Kongsvinger.

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### Bebyggelsen

Området består av fritidsboliger.

### Bygningssakkyndig

Petter Larsen

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Iflg. tilstandsrapport datert 17.06.2024 foretatt av Petter Larsen: Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Taktekingen er av profilerte metall takplater. Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående treborkkledning. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ukjent byggegrunn. Bygningen har grunnmur antas av lettklinkerblokker. Tilbygd del med kjøkken og bad har punktfundamenter/søyleblokk. Se tilstandsrapport for mer informasjon. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i denne samt selgers egenerklæring før visning og gjør oppmerksom på anmerkninger fra takstmann med tilstandsgrad 2 og 3 (TG2 og TG3).

Følgende punkter er i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak: - Utvendig > Takteking - Taktekingen er av profilerte metall takplater og fra 2012 på opprinnelig del og fra 2014 på tilbygde deler. Undertaket er av takpapp av eldre dato (iht. eier). Taket er besiktiget fra bakkenivå. Vurdering av avvik: Mer enn

halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Konsekvens/tiltak: Ingen tiltak vurderes som nødvendige.

- Utvendig > Nedløp og beslag - Takrenner og nedløp av metall fra nyere tid. En liten del av takrenne og 1 nedløp er av plast fra byggeåret. Det er snøfanger over inngangspartiet, men ikke på taket forøvrig. Pipebeslag er dels fra 2015 og dels fra 2024. Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er kun snøfanger over inngangspartiet. Konsekvens/tiltak: • Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

- Utvendig > Veggkonstruksjon - Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra respektive byggeår. Fasade/kledning har stående trebordkledning. Vurdering av avvik: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring/utskiftning bør utføres. Råteskadet trekledning må skiftes ut.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Det er ingen tilgang til loftet. Vurdering av avvik: Det er ingen tilgang til loftet. Konsekvens/tiltak: Det bør lages tilgang til loftet for inspeksjon. Loft er konstruksjon som jevnlig bør kontrolleres.

- Utvendig > Vinduer - Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Tilbygd kjøkken og bad har vinduer med produksjonsår 2013. Forøvrig er det vinduer fra byggeåret og enkelte vinduer av nyere dato. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt

innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Enkelte vinduer har slitasje og vedlikeholdsbehov. Det er stedvis gliper og ufagmessig omramming/utvendig tetting. Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Entredør i malt formpresset utførelse med glassfelt med 2-lags glass prod. 2014.

- Utvendig > Terrasse - Terrasse på mark med spaltegulv av tre. Deler av terrasse har rekkverk i trekonstruksjon. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde er ca. 85 cm. (byggeårets krav var 90cm. og dagens krav er 100cm.) Konsekvens/tiltak: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - Gulv i 1. etasje er av trebjelkelag. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ved befaring i 2024 var det vesentli planavvik/skjevhet i tilbygd del med kjøkken og bad. Eier har så i ettertid jekket opp konstruksjon og lagt stålskiver mellom fundamentene og konstruksjonen for å rette opp. Det er fortsatt noe skjevhet/planavvik i konstruksjonen. Det er ukjent om skjevhetene skyldes byggefeil eller sviktende fundamentering. Dette er konstruksjon som må overvåkes og kontrolleres jevnlig for å avdekke årsak til skjevhetene. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som

dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Innvendig > Radon - Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Innvendig > Pipe og ildsted - Det er mursteinspipe tilkoblet vedovn i stue. Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet. For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Ildfast plate under ovn er for liten foran ovnen (krav er normalt 30cm.) Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp. Det må lages større ildfast plate foran ovnen.

- Innvendig > Krypkjeller - Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller ble begrenset besiktiget fra luke i grunnmur. Vurdering av avvik: Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren. Det er manglende fuktsperre på bakken. Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale. Konsekvens/tiltak: Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Fuktsperre på bakken bør etableres. Det bør etableres fuktsperre og isolasjon mot grunn med Glava vintermatter eller lignende.

- Innvendig > Innvendige dører - 3-speils tredører. 1 dør har glassfelt. 1 dør i formpresset hvit utførelse.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører subber i terskel/karm. Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres.

- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling - Vegger: Trepanel. Himling: Trepanel. Vurdering av avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner. Baderommet har god funksjonalitet med dusjkabinett. Det mangler plast/dampsperre i vegger og tak iht. eier. Dette kan medføre at vanddamp trenger inn i konstruksjonen. Konsekvens/tiltak: Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Det må opprettholdes bruk av dusjkabinett. Ved evt. renovering av baderommet må det etableres dampsperre/plast mot yttervegger og mot tak.

- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv - Gulv: Fliser. Oppvarming med elektriske varmekabler. Gulvet er hovedsaklig flatt. Det er synlig oppkant med membran ved dørterskel. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet er hovedsaklig flatt og mangler fall til sluk. Gulvet har marginalt motfall med ca. 4mm og det laveste punktet på gulvet ble målt mot yttervegg ved toalett. Fallforholdet må utbedres for å lukke avviket.

- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon - Det er elektrisk styrt vifte. Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og

innredning - Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap. Del med heltre skrog og trevite fronter. Del med folierte skrog og 1-speils hvitmalte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Komfyr og oppvaskmaskin. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Innredningen har stedvis slitasjemerker og stedvis svelleskader. Innredningen opprettholder god funksjonalitet. Konsekvens/tiltak: Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum. Tiltak: Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle andre tiltak.

- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk - Det er naturlig avtrekk/ventilasjon med veggventil på kjøkken. Vurdering av avvik: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Varmtvannstanken er på ca. 50 liter, har produksjonsår 2013 og er plassert i kjøkkenbenk. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Iht. dagens forskrift skal det være lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem i kjøkkenbenk. Iht. dagens forskrift skal varmtvannsbereder direktekobles (ikke med stikkontakt). Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

- Tomteforhold > Drenering - Type drenering rundt grunnmur er ukjent. Antas fra byggeåret. Vurdering av avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. 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.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - Bygningen har grunnmur antas av lettklinkerblokker. Tilbygd del med kjøkken og bad har punktfundamenter/søyleblokk. Vurdering av avvik: Det er noe skjevheter i punktfundamenter under kjøkken og bad og her antas det å være noe svikt som har gitt skjevheter i gulv på kjøkken og bad. Konsekvens/tiltak: Kontruksjonen bør rettes opp.

Følgende punkter et i tilstandsrapporten merket med tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige avvik:

- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv - Gulv: Fliser. Oppvarming med elektriske varmekabler. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Gulvet har motfall. Det laveste punktet på gulvet ble målt mot yttervegg ved toalett. Konsekvens/tiltak: Det må foretas utbedring av fallforhold. Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.

**Verditakst**  
Kr 2 150 000

#### Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/ våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/ dugnad. Beskrivelse: Badet ble bygget nytt i 2014. Alt elektrisk inkl. legging av varmekabel ble utført av ovennevnte firma. Snekkerarbeid og flislegging ble gjort som egeninnsats ved hjelp av nabo som var faglært snekker. Aurbeid utført av: Aurskog Elektriske.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/ fornyet? Ja. Beskrivelse: Membran ble lagt ved bygging i 2014.

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Ja. Meldt som utvidelse av hytta til Eidskog kommune.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Beskrivelse: Liten vannlekkasje ved pipemur etter legging av nytt utvendig platetak i 2011. Nytt pipebeslag ble montert av firma fra Magnor. Husker ikke navnet.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse: Observert besøk av mus inne 2 ganger i løpet av 19 år. Satt ut musefelle og tok ei spissmus den ene gangen og ei husmus den andre. Det er mus i krypkjeller. Jeg har satt ut feller om høsten.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, av faglært og ufaglært/ egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Jeg har selv gravd ned jordkabel og montert ei stikkontakt i frittstående garasje. Arbeid utført av: Bygde-Elektrikeren.

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: El-tilsyn av Netteier Eidsiva for 7-8 år siden. Kan ikke finne dokumentasjon.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/ egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Garasje og anneks er bygd ved hjelp av nabo, pensjonert faglært snekker, og dugnad/egeninnsats. Uthus er satt opp ved egeninnsats.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/ bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja. Beskrivelse: Anneks med 2 soverom bygget i 2009.

#### Innhold

Hytta er opprinnelig fra 1971, men er tilbygd og oppgradert i senere år. Det er blant annet skiftet taktekking, enkelte vinduer, ytterdør m.m., og det ble bygd nytt bad og montert nye rør i 2014. I tillegg ble det bygd garasje i 2017, uthus i 2012, vedskjul i 2015 og anneks i 2009. Annekset har entré og to soverom, og det er også soverom i uthuset. I hytta er det entré, bad, stue, kjøkken og to soverom.

#### Planløsning

1. etasje: Entré, stue, kjøkken, bad, gang og 2 soverom.  
Anneks: Entré og 2 soverom.  
Annet: Uthus med boder, vedskjul med boder.

#### Standard

##### Stue

Hytta har en innbydende stue med tregulv, panelvegger og to soner/nivåer. Det er god plass til både sofagruppe og spisebord, og midt i rommet er det montert en stor vedovn. Fra stua er det åpning videre inn til kjøkkenet, og det er også åpning inn mot soveromsavdelingen.

##### Kjøkken

Kjøkkenet ligger i eget rom, eller nærmere bestemt to rom – en opprinnelig del og en påbygd del. Det er

åpent mellom rommene, og i den opprinnelige delen er det takhøy innredning med profilerte trefronter og benkeplate. Her er det også montert komfyr. Innredningen i det andre kjøkkenrommet har hvite, profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum og nisje for oppvaskmaskin. Rommet har plass til kjøkkenbord, og det er dør videre inn til badet.

Bad/wc/vaskerom  
Hytta har et romslig og delikat bad fra 2014. Badet har mørke fliser på gulvet med lun gulvvarme, og vegger og tak har lysmalt panel. Innredningen består av en heldekkende servant med underskuffer og matchende veggskap. Over servanten er det speil med belysning. I tillegg har badet dusjkabinett, gulvmontert toalett, elektrisk avtrekksvifte og opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe  
Hytta har to innvendige soverom, og det er også to soverom i annekset og ett i uthuset. Alle rommene er i dag innredet med enten køyesenger eller dobbeltseng, så det er flere sengeplasser fordelt på byggene. I tillegg er det plass til kommoder eller skap, og det er ellers gode lagringsmuligheter i flere boder.

Innbo og løsøre  
Inventar som møbler, sengetøy, håndklær, kjøkkenutstyr og annet som er med på bildene, følger med, bortsett fra personlige eiendeler (eks. bilder/malerier, etc.). Større gjenstander, utstyr som kan følge med etter nærmere avtale: ATV, bilhenger, snøfreser, kano, plenklipper, kappsag, motorsag, paviljong, vedkløyver, myggfelle mm..

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

Parkering  
Eiendommen har privat veitilknytning (bomvei), og det må påregnes kostnader for vedlikehold, snømåking med mer. På tomten står det en fin enkelgarasje fra 2017, og det er ellers god plass til biler på gårdsplassen.

Forsikringsselskap  
IF Forsikring.

Polisenummer  
8565202

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

Diverse  
Det er privat borevann på eiendommen, og både utvendige og innvendige vann- og avløpsrør er fra 2014.

Eier foretok den 17.08.2023 en analyse av vannkvaliteten. Analysen ble foretatt av Mjøslab. Rapporten viste et kimtall på 370, koliforme bakterier på 0 og E-coli på 0.

I rapporten kan man lese følgende: "Kimtall ved 22°C er et mål på bakterier som naturlig hører til i vann. Vann inneholder bakterier fra ulike kilder som jord og vegetasjon. Høyt kimtall kan skyldes nedbrytning av organisk materiale i vannkilden eller i ledningsnettet. Det kan også være tilført organisk materiale ved tilrenning av overflatevann. I nye borebrønner kan det ofte være forhøyet kimtall. Høyt kimtall kan ha innvirkning på vannets lukt og smak. I drikkevann bør kimtallet ligge under 100 CFU pr. ml, men det er ingen helserisiko forbundet med bare et høyt kimtall". Rapporten utleveres på forespørsel.

Eier opplyser at det i perioder kan lukte litt av vannet.

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

Energi  
Oppvarming  
Hytta varmes opp med elektrisitet, herunder gulvvarme på badet, supplert med vedfyring.

Elanlegget er oppgradert i senere år, og det er montert en 50 liters varmtvannsbereder i kjøkkenbenken.

Energikarakter  
F

Energifarge  
Oransje

Økonomi  
Tot prisant. ekskl. omk.  
Kr 2 150 000

Kommunale avgifter  
Kr 2 850

Kommunale avgifter år  
2023

Info kommunale avgifter  
Opplysninger iflg. Eidskog kommune. Det tas forbehold om endringer av gebyrer i 2024.

Eiendomsskatt  
Kr 1 886

Eiendomsskatt år  
2023  
Info eiendomsskatt  
Opplysninger iflg. Eidskog kommune. Det tas forbehold om endringer av gebyrer i 2024.

Formuesverdi primær  
Kr 199 590

**Formuesverdi primær år**  
2022

**Info formuesverdi**  
Opplysninger om formuesverdi iflg. Skatteetaten.

**Andre utgifter**  
Strøm, forsikring, tv/internett, evt. utgifter i fbm. privat vei og grunnboret brønn, mm.  
**Årlig velavgift**  
Kr 1 000

**Velforening**  
Sandbakken Vel - i tillegg kan man opprette avtale for brøyting og strøing av egen gårdsplass. En slik avtale koster ca. kr. 2 500 årlig.

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

Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**  
Gårdsnummer 3, bruksnummer 85 i Eidskog kommune.

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

3416/3/85:  
05.08.1966 - Dokumentnr: 2552 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3416 Gnr:3 Bnr:12

27.05.2008 - Dokumentnr: 427652 - Sammenslåing Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:0420 Gnr:3 Bnr:108  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:0420 Gnr:3 Bnr:124

01.01.2020 - Dokumentnr: 1117253 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0420 Gnr:3 Bnr:85

21.07.1969 - Dokumentnr: 3558 - Vilkår i kjøpekontrakt  
Rettighet hefter i: Knr:3416 Gnr:3 Bnr:12  
Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om vannrett  
Bestemmelse om garasje/parkering  
Bestemmelse om båt/bryggeplass  
Bestemmelse om fiskerett

**Ferdigattest/brukstillatelse**  
I følge opplysninger fra kommunen foreligger det ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket.

**Vei, vann og avløp**  
Vei: Privat veitilknytning. (bomvei). Det må påregnes kostnader for veiavgift, veivedlikehold, snømåking mm.  
Vann: Privat borevann på eiendommen.  
Avløp: Privat avløpsanlegg på eiendommen med septiktank med infiltrasjonsanlegg.

**Regulerings og arealplaner**  
Strøm, forsikring, tv/internett, evt. utgifter i fbm. privat vei og grunnboret brønn, mm. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

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

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

Kontraktsgrunnlag

**Salgs- og betalingsvilkår**  
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.  
Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 150 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
53 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 150 000,00))

72 890,- (Omkostninger totalt)  
2 222 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)  
**Omkostninger kjøpers beløp**  
Kr 72 890

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at

kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres

oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 49 500,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørshonorar kr 23 500,- samt visninger pr. stk. kr 3 000,- med repr. fra Aktiv tilstede. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt ca. kr 37 500,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon, fotograf, markedsføring, sikringsobligasjon, mm. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle påløpte utlegg, samt et vederlag begrenset oppad til kr 20 000,-. Alle beløp er inkl. mva.  
**Oppdragsansvarlig**  
Gisle Spidsberg  
Eiendomsmegler MNEF  
gisle.spidsberg@aktiv.no  
Tlf: 902 95 555

Bankenes Boligmegler AS avdeling Aurskog, Aurskog senter  
1930 Aurskog  
Tlf: 638 54 010

**Salgsoppgavedato**  
08.08.2024



# Tilstandsrapport

Fritidsbolig  
Sandbakkvegen 131, 2233 VESTMARKA  
EIDSKOG kommune  
gnr. 3, bnr. 85

## Markedsverdi

2 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 01.04.2025    Rapportdato: 02.04.2025    Oppdragsnr.: 10816-24081    Referansenummer: CE8874  
Autorisert foretak: Petter Larsen Havnen AS    Sertifisert Takstingeniør: Petter Larsen    Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

### Rapportansvarlig

Petter Larsen  
Uavhengig Takstingeniør  
larsen@takstpartner.no  
922 11 434



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**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 straktiltak 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.

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

**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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av fritidsbolig, garasje, anneks, uthus og vedskjul.

Fritidsboligen ble oppført i 1971 og ble tilbygd i 1982 og i 2014. Fritidsboligens standard er beskrevet i rapporten.

Øvrige bygningers utførelse er enkelt beskrevet i rapporten.

### Fritidsbolig - Byggeår: 1971

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Taktekingen er av profilerte metall takplater. Takrenner og nedløp dels av metall og dels av plast.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående treborkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Entredør i malt formpresset utførelse med glassfelt med 2-lags glass.

Terrasse på mark med spaltegulv av tre. Deler av terrasse har rekkverk i trekonstruksjon.

#### INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulv: Fliser og heltregulv. Vegger: Trepanel. Himling: Trepanel og himlingsplater.

Gulv i 1. etasje er av trebjelkelag.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innerdører: 3-speils tredører. 1 dør har glassfelt. 1 dør i formpresset hvit utførelse.

Oppvarming: Vedfyring med vedovn i stue. Elektrisk gulvvarme på bad. Diverse elektriske varmekilder forøvrig.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Servantskap og speil med lys. Opplegg for vaskemaskin.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap. Del med heltre skrog og trevite fronter. Del med folierte skrog og 1-speils hvitmalt fronter. Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall. Komfyr og oppvaskmaskin. Det er naturlig avtrekk/ventilasjon med veggventil på kjøkken.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannrør er av kobber. Innvendige avløpsrør er av plast. Varmtvannstanken er på ca. 50 liter og er plassert i kjøkkenbenk.

Det er naturlig ventilasjon med veggventiler. Det er avtrekk fra elektrisk vifte på bad.

Elektrisk anlegg dels fra byggeåret og dels fra nyere tid. Det er fremvist samsvarserklæring på arbeid utført i 2014 og 2017. Røykvarslere og slukkeapparat.

#### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Bygningen har grunnmur antas av lettklinkerblokker. Tilbygd del med kjøkken og bad har punktfundamenter/søyleblokk. Tomten er skrånende ned mot syd. Utvendige avløpsrør er av plast og utvendig vannledninger er av plast (PEL). Avløpet går til tett tank på eiendommen. Det er privat grunnboret brønn på eiendommen.

#### Markedsvurdering

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| Totalt Bruksareal              | 143 m²    |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 67 m²     |
| Totalpris                      | 2 150 000 |

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 500 000

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)



## Beskrivelse av eiendommen

### Lovlighet [Gå til side](#)

#### Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes for å kontrollere rommenes godkjente bruk.

#### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes dersom disse eksisterer.

Det er ukjent om bygningen er byggemeldt/godkjent og dette må undersøkes nærmere.

#### Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes dersom disse eksisterer.

Det er ukjent om bygningen er byggemeldt/godkjent og dette må undersøkes nærmere.

#### Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes dersom disse eksisterer.

Det er ukjent om bygningen er byggemeldt/godkjent og dette må undersøkes nærmere.

#### Vedskjul

- Det foreligger ikke tegninger

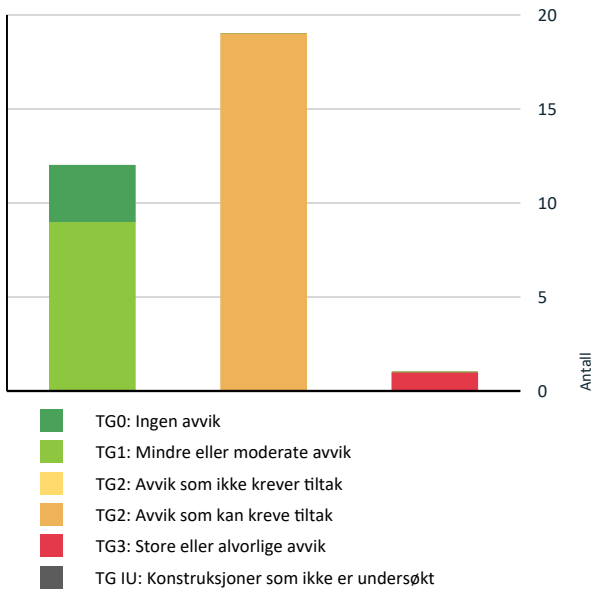
Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes dersom disse eksisterer.

Det antas at bygningen ikke er byggemeldt/godkjent.



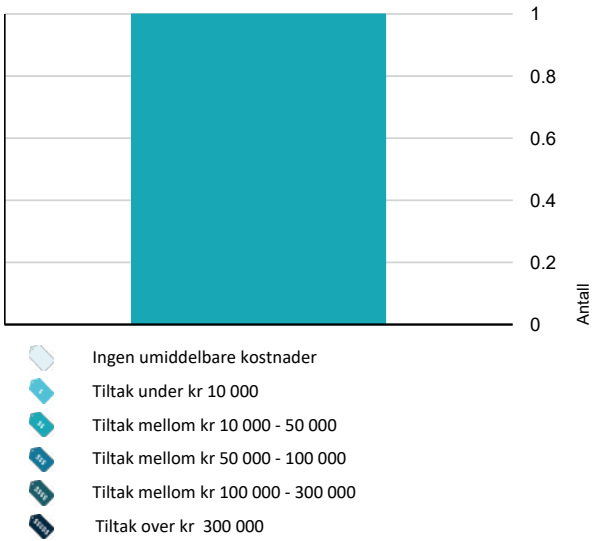
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Fritidsbolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Membran og tettesjikt - vegger [Gå til side](#)

##### 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](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)

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

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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



## Sammendrag av boligens tilstand

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

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

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1971

**Kommentar**  
Byggeår iht. eier/tidligere salgsopplysninger.

**Anvendelse**  
Fritidsbolig

| Tilbygg / modernisering |         |                                   |
|-------------------------|---------|-----------------------------------|
| 1983                    | Tilbygg | Iht. tidligere salgsopplysninger. |
| 2014                    | Tilbygg | Iht. eier.                        |

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av profilerte metall takplater og fra 2012 på opprinnelig del og fra 2014 på tilbygde deler. Undertaket er av takpapp av eldre dato (iht. eier). Taket er besikttet fra bakkenivå.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Ingen tiltak vurderes som nødvendige.

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall fra nyere tid. En liten del av takrenne og 1 nedløp er av plast fra byggeåret. Det er snøfanger over inngangspartiet, men ikke på taket forøvrig. Pipebeslag er dels fra 2015 og dels fra 2024.

- Vurdering av avvik:**
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er kun snøfanger over inngangspartiet.

**Konsekvens/tiltak**

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



### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra respektive byggeår. Fasade/kledning har stående treborkledning.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
  - Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Konsekvens/tiltak**
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
  - Råteskadet trekledning må skiftes ut.

### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjon av tre med kaldloft/kryploft. Det er ingen tilgang til loftet.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:
- Det er ingen tilgang til loftet.

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Det bør lages tilgang til loftet for inspeksjon. Loft er konstruksjon som jevnlig bør kontrolleres.

### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Tilbygd kjøkken og bad har vinduer med produksjonsår 2013. Forøvrig er det vinduer fra byggeåret og enkelte vinduer av nyere dato.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
  - Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Enkelte vinduer har slitasje og vedlikeholdsbehov. Vindu på 1 soverom har en liten sprekk i glass. Det er stedvis gliper og ufagmessig omramming/utvendig tetting.

- Konsekvens/tiltak**
- Det må foretas lokal utbedring.
  - Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

# Tilstandsrapport

### Dører

Entredør i malt formpresset utførelse med glassfelt med 2-lags glass prod. 2014.

### Terrasse

Terrasse på mark med spaltegulv av tre. Deler av terrasse har rekkverk i trekonstruksjon.

- Vurdering av avvik:**
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverkshøyde er ca. 85 cm. (byggeårets krav var 90cm. og dagens krav er 100cm.)

- Konsekvens/tiltak**
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

## INNSENDIG

### Overflater

Gulv: Fliser og heltregulv. Vegger: Trepanel. Himling: Trepanel og himlingsplater.

Gulv og overflater er av normalt god standard med normal bruksslitasje. Heltregulv har slitasjemerker som er normalt pga. alder og bruk.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv i 1. etasje er av trebjelkelag. Det ble gjort stikkprøvekontroll med nivellering av gulv.

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

Ved befaring i 2024 var det vesentlig planavvik/skjevhet i tilbygd del med kjøkken og bad. Eier har så i ettertid jekket opp konstruksjon og lagt stålskiver mellom fundamentene og konstruksjonen for å rette opp. Det er fortsatt noe skjevhet/planavvik i konstruksjonen. Det er ukjent om skjevhetene skyldes byggefeil eller sviktende fundamentering. Dette er konstruksjon som må overvåkes og kontrolleres jevnlig for å avdekke årsak til skjevhetene.

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

### Radon

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

- Vurdering av avvik:**
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Konsekvens/tiltak**
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### Pipe og ildsted

Det er mursteinspipe tilkoblet vedovn i stue. Pipe og ildsted ble ikke funksjonstestet. For vurdering av tilstand på pipe og ildsted bør dette undersøkes av lokal brann-/feiermester.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Ildfast plate under ovn er for liten foran ovnen (krav er normalt 30cm.)

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:
  - Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det må lages større ildfast plate foran ovnen.



### Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller ble begrenset besikttet fra luke i grunnmur.

Det er et lite støpt rom under soverom med adkomst via lem i gulvet.

- Vurdering av avvik:**
- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
  - Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
  - Det er manglende fuktsperre på bakken.
  - Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale
- Det lille rommet under soverommet har tydelig fuktinnslag/høy luftfuktighet.

**Konsekvens/tiltak**

## Tilstandsrapport

- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Det bør etableres fuktsperre og isolasjon mot grunn med Glava vintermatter eller lignende.

Det bør gjøres tiltak med fuktsikring/drenering eller lignende pga. synlig fuktighet i det lille rommet under soverommet.



### TG 2 Innvendige dører

3-speils tredører. 1 dør har glassfelt.  
1 dør i formpresset hvit utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører subber i terskel/karm.

#### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

### VÅTROM

#### 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

##### Generell

Baderommet ble bygget i 2014 iht. eier.

Dokumentasjon er fremvist i form av samsvarserklæring fra elektriker og bilder av varmekabel lagt på gulv med smøremembran.



#### 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

##### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Trepanel.

Himling: Trepanel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Baderommet har god funksjonalitet med dusjkabinett.

Det mangler plast/dampsperre i vegger og tak iht. eier. Dette vil medføre at vanndamp trenger inn i konstruksjonen og kan føre til skader over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må opprettholdes bruk av dusjkabinett.

Ved evt. renovering av baderommet må det etableres dampsperre/plast mot yttervegger og mot tak.

#### 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

##### TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser.

Oppvarming med elektriske varmekabler.

Gulvet er hovedsaklig flatt.

Det er synlig oppkant med membran ved dørterskel.

#### Vurdering av avvik:

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

Gulvet er hovedsaklig flatt og mangler fall til sluk. Gulvet har marginalt motfall med ca. 4mm og det laveste punktet på gulvet ble målt mot yttervegg ved toalett.

Fallforholdet må utbedres for å lukke avviket.

#### 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

## Tilstandsrapport

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran fra 2014 iht. eier.

Det er synlig slukmansjett/membran under klemringen i sluket.



#### 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

##### TG 3 Membran og tettesjikt - vegger

Vegger med trepanel i våte soner og ingen membranløsning/tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke membran/tettesjikt på vegger i våte soner.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres tettesjikt/membran på vegger i våte soner for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



#### 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc/vaskerom består av: Gulvmont. wc. Dusjkabinett. Servantskap og speil med lys. Opplegg for vaskemaskin.

#### 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

##### TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

#### 1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

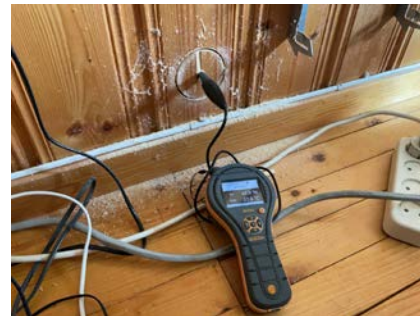
### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking ble foretatt i vegg fra stue mot bad.

Det ble målt relativ luftfuktighet i veggen og det ble gjort visuell inspeksjon.

Det ble ved målinger og visuell inspeksjon ikke påvist tegn på fuktskader.



### KJØKKEN

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

##### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av: Benkeskap og overskap. Del med heltre skrog og trevite fronter. Del med folierte skrog og 1-speils hvitmalt fronter.

Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum av metall.

Komfyr og oppvaskmaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Innredningen har stedvis slitasjemerker og stedvis svelleskader.

Innredningen opprettholder god funksjonalitet.

#### Konsekvens/tiltak

## Tilstandsrapport

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Tiltak:

Krav til standard vil være avgjørende for eventuelle andre tiltak.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk/ventilasjon med veggventil på kjøkken.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannrør er av kobber og er fra 2014 iht. eier.

#### TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er av plast og er fra 2014 iht. eier.

#### TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon med veggventiler.  
Det er avtrekk fra elektrisk vifte på bad.

#### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 50 liter, har produksjonsår 2013 og er plassert i kjøkkenbenk.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Iht. dagens forskrift skal det være lekkasjevarsler og automatisk vannstoppesystem i kjøkkenbenk.  
Iht. dagens forskrift skal varmtvannsbereder direktekobles (ikke med stikkontakt).

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

#### TG 1 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Elektrisk anlegg dels fra byggeåret og dels fra nyere tid.  
Det er fremvist samsvarserklæring på arbeid utført i 2014 og 2017.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1971**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
- 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?

## Tilstandsrapport

**Nei**

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

##### Generelt om anlegget

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

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

##### Inntak og sikringsskap

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

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

- 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**

#### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og slukkeapparat.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

#### TG 2 Drenering

Type drenering rundt grunnmur er ukjent.  
Antas fra byggeåret.

##### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

##### 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.

#### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur antas av lettklinkerblokker. Tilbygd del med kjøkken og bad har punktfundamenter/søyleblokk.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe skjevheter i punktfundamenter under kjøkken og bad og her antas det å være noe svikt som har gitt skjevheter i gulv på kjøkken og bad.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontruksjonen bør rettes opp.

#### TG 0 Terrengforhold

Tomten er skrånende ned mot syd.

#### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendig vannledninger er av plast (PEL). Fra 2014 iht. eier.  
Avløpet går til tett tank på eiendommen. Det er privat grunnboret brønn på eiendommen.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Anvendelse</b><br>Biloppstilling-/lagringsplass                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                        |
| <b>Byggeår</b><br>2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Kommentar</b><br>Byggeår iht. eier. |
| <b>Standard</b><br>Bygningen har standard fra byggeåret hovedsaklig, med normal bruks -/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                        |
| Garasjen er bygget av eier selv som er ufaglært.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                        |
| <b>Vedlikehold</b><br>Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                        |
| Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. |                                        |
| Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                        |

**Beskrivelse**  
Frittstående garasje.  
Uisolert konstruksjon.

Bygningen er fundamentert med betongdekke på mark/antatt fast grunn.  
Vegger er oppført med trebindingsverk.  
Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.  
Saltakskonstruksjon av tre.  
Yttertaket er tekket med profilerte metall takplater.

Leddport i metallkonstruksjon med motorisert åpner.  
Gangdør i trekonstruksjon.  
Vinduer i trerammer med 2-lags glass.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

### Anneks



|                                    |                                        |
|------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Anvendelse</b><br>Gjesteanneks. | <b>Kommentar</b><br>Byggeår iht. eier. |
| <b>Byggeår</b><br>2009             |                                        |

**Standard**  
Bygningen har standard fra byggeåret hovedsaklig, med normal bruks -/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.

Annekset er bygget av eier selv som er ufaglært.

**Vedlikehold**  
Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

**Beskrivelse**  
Anneks.

Bygningen er fundamentert med punktfundamenter/blokker til antatt fast grunn.  
Gulv er av trebjelkelag.  
Vegger er oppført med trebindingsverk.  
Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.  
Saltakskonstruksjon av tre.  
Yttertaket er tekket med profilerte metall takplater.

Gangdør i trekonstruksjon.  
Vinduer i trerammer med 2-lags glass.

Entre og 2 soverom er innredet med:  
Gulv: Laminatgulv.  
Vegger: Trepanel.  
Himling: Malte slette flater/plater.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Uthus



**Anvendelse**  
Lagringsplass.

**Byggeår**  
1971

**Kommentar**  
Antatt byggeår.

**Standard**  
Bygningen har standard fra respektive byggeår hovedsaklig, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.

**Vedlikehold**  
Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse  
Uthus.

Bygningen er fundamentert dels med grunnmur og dels med blokker til mark/antatt fast grunn.  
Vegger er oppført med trebindingsverk.  
Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.  
Pulttakskonstruksjon av tre.  
Yttertaket er tekket med profilerte metall takplater.

Gangdører og port i trekonstruksjon.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilbygg / modernisering

|      |         |            |
|------|---------|------------|
| 2012 | Tilbygg | Iht. eier. |
|------|---------|------------|

Vedskjul



**Anvendelse**  
Lagringsplass og vedskjul

**Byggeår**  
2015

**Kommentar**  
Byggeår iht. eier.

**Standard**  
Bygningen har standard fra byggeåret hovedsaklig, med normal bruks-/aldersslitasje og god funksjonalitet til bruksformålet.  
Bygningen er oppført av eier selv som er ufaglært.

**Vedlikehold**  
Bygningen fremstår med normalt godt vedlikehold.

Bygningen er kun enkelt besiktiget og beskrevet slik den var under befaringen. Det er ikke gjort tilstandsvurdering av bygningen slik som for boligen. Takstmannen vurderte kun de bygningsdelene som var synlige og som var lett tilgjengelige. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt, målt skjevheter/planavvik eller gjort andre målinger. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse  
Vedskjul.

Enkel bygning i trekonstruksjon fundamentert på mark.  
Vegger er utvendig kledd med stående trekledning.  
Pulttakskonstruksjon av tre.  
Yttertaket er tekket med profilerte metall takplater.

Dør i trekonstruksjon.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

| Hovedbyggets BRA/BRA-i<br>67 m <sup>2</sup> /67 m <sup>2</sup>                                         | Markedsverdi<br>Kr 2 150 000                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Fritidsbolig:</i> Entré, Stue, Kjøkken, Bad, Gang, 2 Soverom                                        | Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. |
| <i>Andre bygg:</i> Garasje, Anneks, Uthus, Vedskjul<br><i>Bruksareal andre bygg:</i> 76 m <sup>2</sup> |                                                                                                                                                                                                               |
| <i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>                                            | <i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>                                                                                                                                                     |

| Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi<br>Kr 2 500 000                                                                                                                                               | Markedsverdi<br>2 150 000                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. |                                                    |
| <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>                                                                                                                                            | <b>Konklusjon markedsverdi</b><br><b>2 150 000</b> |

Markedsvurdering

Markedsverdi er den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne markedet i dag. Markedsverdi er vurdert i forhold til eiendommens standard, størrelse og beliggenhet. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende boligmarked med normal omsetningshastighet.

| Sammenlignbare salg                                     |            |           |           |           |           |         |  |
|---------------------------------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|--|
| EIENDOM                                                 | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS      | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |  |
| 1 Sandbakkvegen 153 ,2233 VESTMARKA<br>62 m² 1963 2 sov | 09-09-2023 | 2 500 000 | 2 460 000 |           | 2 460 000 | 39 677  |  |
| 2 Sandbakkvegen 121 ,2233 VESTMARKA<br>66 m² 1970 2 sov | 20-06-2024 | 2 690 000 | 2 600 000 |           | 2 600 000 | 39 394  |  |
| 3 Sukkerveien 240 ,1954 SETSKOG<br>75 m² 2015 2 sov     | 28-05-2024 | 2 490 000 | 2 100 000 |           | 2 100 000 | 27 632  |  |
| 4 Sandbakkvegen 139 ,2233 VESTMARKA<br>0 m² 1927 3 sov  | 20-10-2024 | 3 950 000 | 3 200 000 |           | 3 200 000 | 26 230  |  |
| 5 Sandbakkvegen 111 ,2233 VESTMARKA<br>77 m² 0 2 sov    | 06-06-2021 | 1 950 000 | 1 825 000 |           | 1 825 000 | 23 701  |  |
| 6 Agnes' veg 31 ,2233 VESTMARKA<br>40 m² 1972 2 sov     | 09-04-2024 | 700 000   | 600 000   |           | 600 000   | 15 000  |  |
| 7 Kråkfossvegen 174 ,2233 VESTMARKA<br>99 m² 1850 2 sov | 02-06-2024 | 1 250 000 | 1 400 000 |           | 1 400 000 | 14 141  |  |
| 8 Hornlivegen 183 ,2233 VESTMARKA<br>37 m² 1968 2 sov   |            | 450 000   |           |           |           | 12 162  |  |

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

Beregninger

| Årlige kostnader                                                                 |            |               |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Forsikring. Antatt beløp.                                                        | Kr.        | 7 000         |
| Eiendomsskatt. Antatt beløp.                                                     | Kr.        | 2 000         |
| Kostnader vann-/avløpsanlegg. Stipulert beløp for drift, vedlikehold og service. | Kr.        | 5 000         |
| Kommunale avgifter. Antatt beløp for hytterrenovasjon og feieravgift.            | Kr.        | 3 000         |
| Kostnader vei. Antatt beløp for veivedlikehold, snømåking mm.                    | Kr.        | 3 000         |
| Vedlikeholdskostnader. Stipulert beløp.                                          | Kr.        | 20 000        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>                                           | <b>Kr.</b> | <b>40 000</b> |



| Teknisk verdi bygninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |     |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------|
| Fritidsbolig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |     |            |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Kr. | 2 400 000  |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Kr. | -1 050 000 |
| Sum teknisk verdi - Fritidsbolig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Kr. | 1 350 000  |
| Garasje                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |     |            |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Kr. | 210 000    |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Kr. | -10 000    |
| Sum teknisk verdi - Garasje                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Kr. | 200 000    |
| Anneks                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |     |            |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Kr. | 450 000    |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Kr. | -120 000   |
| Sum teknisk verdi - Anneks                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Kr. | 330 000    |
| Uthus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |     |            |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Kr. | 150 000    |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Kr. | -60 000    |
| Sum teknisk verdi - Uthus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Kr. | 90 000     |
| Vedskjul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |     |            |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Kr. | 30 000     |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Kr. | -          |
| Sum teknisk verdi - Vedskjul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Kr. | 30 000     |
| Sum teknisk verdi bygninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Kr. | 2 000 000  |
| Tomteverdi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |            |
| Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet. |     |            |
| Normal tomteverdi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Kr. | 500 000    |
| Beregnet tomteverdi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Kr. | 500 000    |
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |     |            |
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Kr. | 2 500 000  |

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

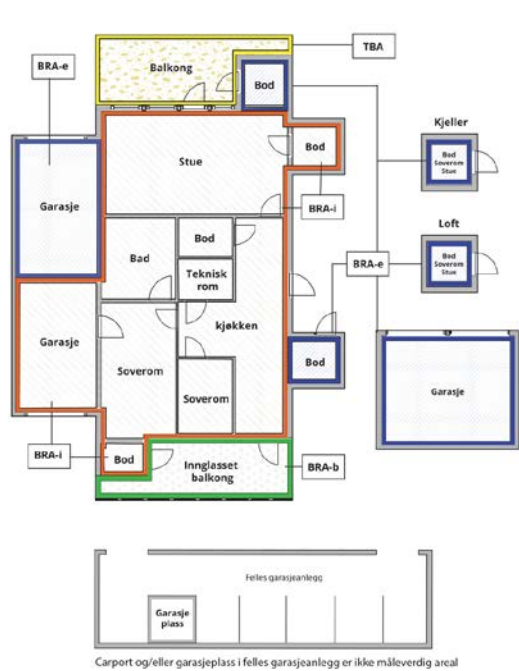
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

#### Ny arealstandard

| Etasje      | Bruksareal BRA m²          |                             |                            |     | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|             | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM |                                 |
| Krypkjeller |                            |                             |                            |     |                                 |
| 1. etasje   | 67                         |                             |                            | 67  | 52                              |
| SUM         | 67                         |                             |                            |     | 52                              |
| SUM BRA     | 67                         |                             |                            |     |                                 |

#### Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                        | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Krypkjeller |                                                                   |                             |                            |
| 1. etasje   | Entré, Stue, Kjøkken, Bad/wc/vaskerom, Gang, Soverom 1, Soverom 2 |                             |                            |

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes for å kontrollere rommenes godkjente bruk.

##### Brannceller

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

##### Nyere håndverkstjenester

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

##### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:* Det største soverommet tilfredsstiller ikke dagens krav til dagslysflate. (arealet av dagslysflate/vindusglass er mindre enn 10% av bruksarealet).

### Garasje

#### Ny arealstandard

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



#### Romfordeling

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

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes dersom disse eksisterer. Det er ukjent om bygningen er byggemeldt/godkjent og dette må undersøkes nærmere.

*Kommentar:*

### Anneks

#### Ny arealstandard

| Etasje    | Bruksareal BRA m²          |                             |                            |     | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|           | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM |                                 |
| 1. etasje |                            | 35                          |                            | 35  |                                 |
| SUM       |                            | 35                          |                            |     |                                 |
| SUM BRA   | 35                         |                             |                            |     |                                 |

#### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e)      | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| 1. etasje |                            | Entré, Soverom 1, Soverom 2, Bod |                            |

##### Kommentar

Rom er beskrevet iht. dagens bruk - uavhengig av hva rommene er godkjent som.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes dersom disse eksisterer. Det er ukjent om bygningen er byggemeldt/godkjent og dette må undersøkes nærmere.

*Kommentar:*

### Uthus

#### Ny arealstandard

| Etasje    | Bruksareal BRA m²          |                             |                            |     | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|           | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM |                                 |
| 1. etasje |                            | 20                          |                            | 20  |                                 |



|         |    |    |
|---------|----|----|
| SUM     |    | 20 |
| SUM BRA | 20 |    |

Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e)           | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|---------------------------------------|----------------------------|
| 1. etasje |                            | Anneks/gjesterom, Bod 1, Bod 2, Utedo |                            |

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes dersom disse eksisterer.  
Det er ukjent om bygningen er byggemeldt/godkjent og dette må undersøkes nærmere.

*Kommentar:*

Vedskjul

Romfordeling

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

Kommentar

Bygningen har lav takhøyde og ikke måleverdig bruksareal. Dermed er det ikke oppgitt bruksareal for bygningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke fremvist og bør innhentes dersom disse eksisterer.  
Det antas at bygningen ikke er byggemeldt/godkjent.

*Kommentar:*

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|              | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|--------------|------------|------------|
| Fritidsbolig | 67         | 0          |
| Garasje      | 0          | 21         |
| Anneks       | 0          | 35         |
| Uthus        | 0          | 20         |
| Vedskjul     | 0          | 0          |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato      | Til stede               | Rolle         |
|-----------|-------------------------|---------------|
| 01.4.2025 | Petter Larsen           | Takstingeniør |
| 13.6.2024 | Petter Larsen           | Takstingeniør |
|           | Hans Christian Andersen | Kunde         |

Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal     | Kilde                      | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|-----------|----------------------------|------------|
| 3416 EIDSKOG | 3    | 85   |      | 0    | 1592.5 m² | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

Adresse

Sandbakkvegen 131

Hjemmelshaver

Hans Christian Andersen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert hytteområde på Sandbakken ved innsjøen Mortsjølungen i Eidskog kommune.

Det er gode rekreasjonsmuligheter i skog og mark i umiddelbar nærhet.

Det er gode bade- og fiskemuligheter i innsjøen Mortsjølungen.

Det er ca. 60 km. til Lillestrøm og ca. 20km. til Bjørkelangen fra eiendommen.

Adkomstvei

Privat veitilknytning. (bomvei).

Det må påregnes kostnader for veiavgift, veivedlikehold, snømåking mm.

Tilknytning vann

Privat borevann på eiendommen.

Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg på eiendommen med septiktank med infiltrasjonsanlegg.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt, 1.592,5m².

Tomten er opparbeidet med gruset/singlet gårdsplass.

Hagen er opparbeidet med plen og diverse beplantning.

Gode lys- og solforhold.

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   | Type  |
|----------|------|-------|
| 350 000  | 2017 | Annet |

## Kilder og vedlegg

| Dokumenter                |            |                                              |             |       |         |
|---------------------------|------------|----------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Beskrivelse               | Dato       | Kommentar                                    | Status      | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring             | 07.06.2024 |                                              | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Eier                      | 13.06.2024 | Som fremviste eiendommen og ga opplysninger. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Statens Kartverk          | 27.05.2024 | Matrikelinformasjon via Eiendomsverdi.no     | Gjennomgått |       | Nei     |
| Situasjonskart            | 13.06.2024 | Kart via kommunens digitale karttjeneste     | Gjennomgått |       | Nei     |
| Ferdigattest avløpsanlegg | 14.05.2014 |                                              | Gjennomgått | 1     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Dato       | Kommentar                                          |
|---------|------------|----------------------------------------------------|
| 1       | 17.06.2024 |                                                    |
| 2       | 02.04.2025 | Revidert rapport etter ny befaring den 01.04.2025. |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonspøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/CE8874>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Aurskog

Oppdragsnr.

1105240040

Selger 1 navn

Hans Christian Andersen

Gateadresse

Sandbakkvegen 131

Poststed

VESTMARKA

Postnr

2233

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

19

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

If

Polise/avtalennr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Badet ble bygget nytt i 2014. Alt elektrisk inkl. legging av varmekabel ble utført av ovennevnte firma. Snekkerarbeid og flislegging ble gjort som egeninnsats ved hjelp av nabo som var faglært snekker. Rørøpplegg utført av faglært rørlegger, Svein Arild Asberg, Magnor

Arbeid utført av

Aurskog Elektriske

Filer

3394\_001.pdf

3393\_001.pdf

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Membran ble lagt ved bygging i 2014

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Meldt som utvidelse av hytta til Eidskog kommune

3

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

☒ Nei☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei☐ Ja

6

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Liten vannlekkasje ved pipemur etter legging av nytt utvendig platetak i 2011. Nytt pipebeslag ble montert av firma fra Magnor. Husker ikke navnet. Pipehatt montert av Aurskog Ventilasjon og Blikkenslager sommer 2024.

7

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

☒ Nei☐ Ja

8

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

☒ Nei☐ Ja

9

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Observert besøk av mus inne 2 ganger i løpet av 19 år. Satt ut musefelle og tok ei spissmus den ene gangen og ei husmus den andre. Det er mus i krypkjeller. Jeg har satt ut feller om høsten.

10

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

☒ Nei☐ Ja

11

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Jeg har selv gravd ned jordkabel og montert ei stikkontakt i frittstående garasje.

Arbeid utført av

Bygde-Elektrikeren

Filer

3394\_001.pdf

11.1

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

☐ Nei☒ Ja

Initialer selger: HCA

2

71

12

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

El-tilsyn av Netteier Eidsiva for 7-8 år siden. Kan ikke finne dokumentasjon.

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Garasje og anneks er bygd ved hjelp av nabo, pensjonert faglært snekker, og dugnad/egeninnsats. Uthus er satt opp ved egeninnsats. Takstige og pipe beslag montert av Aurskog Ventilasjon og blikkenslager.

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

• mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller

• mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller

• når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom

• etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

• ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: HCA

3

Initialer selger: HCA

4

72

73

| NAME OF SIGNER          | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|-------------------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Hans Christian Andersen | c1fef8cca232603be544aa22<br>ba7ffe4905d774b2 | 29.03.2025<br>23:56:13 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1105240040

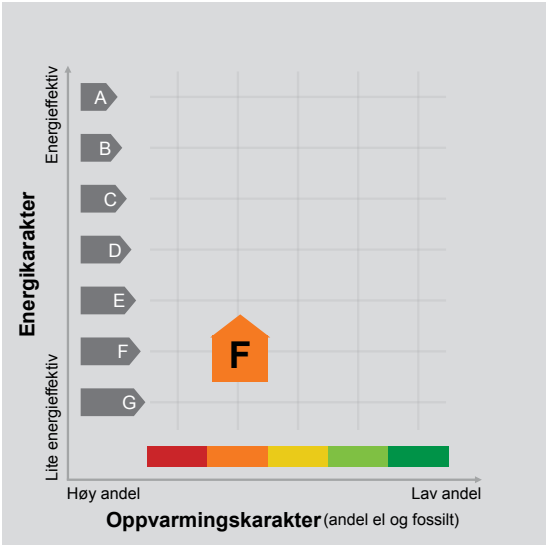
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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





ENERGIATTEST

|                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| Adresse           | Sandbakkvegen 131      |
| Postnummer        | 2233                   |
| Sted              | VESTMARKA              |
| Kommunenavn       | Eidskog                |
| Gårdsnummer       | 3                      |
| Bruksnummer       | 85                     |
| Seksjonsnummer    | —                      |
| Andelsnummer      | —                      |
| Festenummer       | —                      |
| Bygningsnummer    | 153401233              |
| Bruksenhetsnummer | H0101                  |
| Merkenummer       | Energiattest-2024-6196 |
| Dato              | 08.08.2024             |



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

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

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

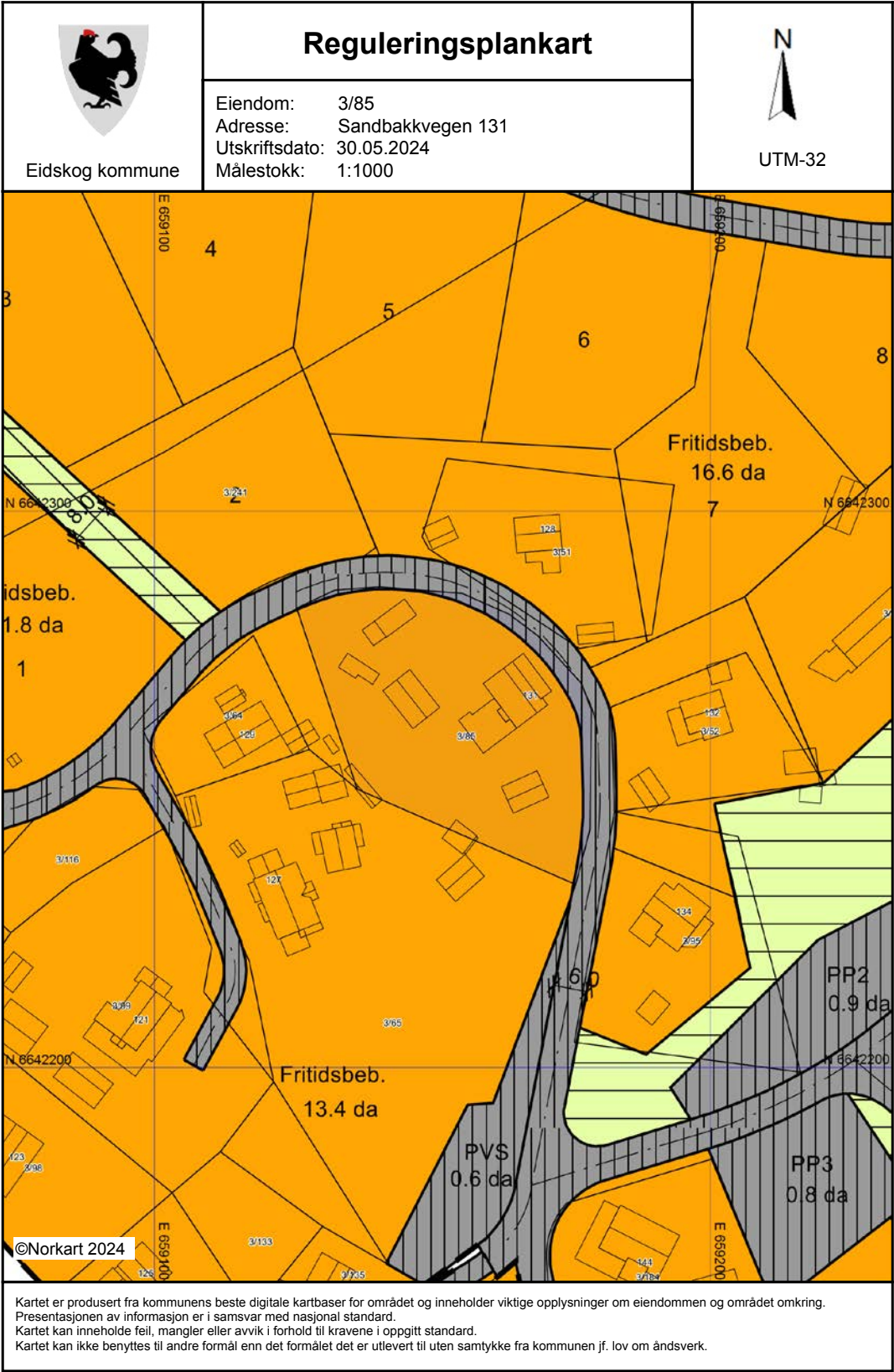
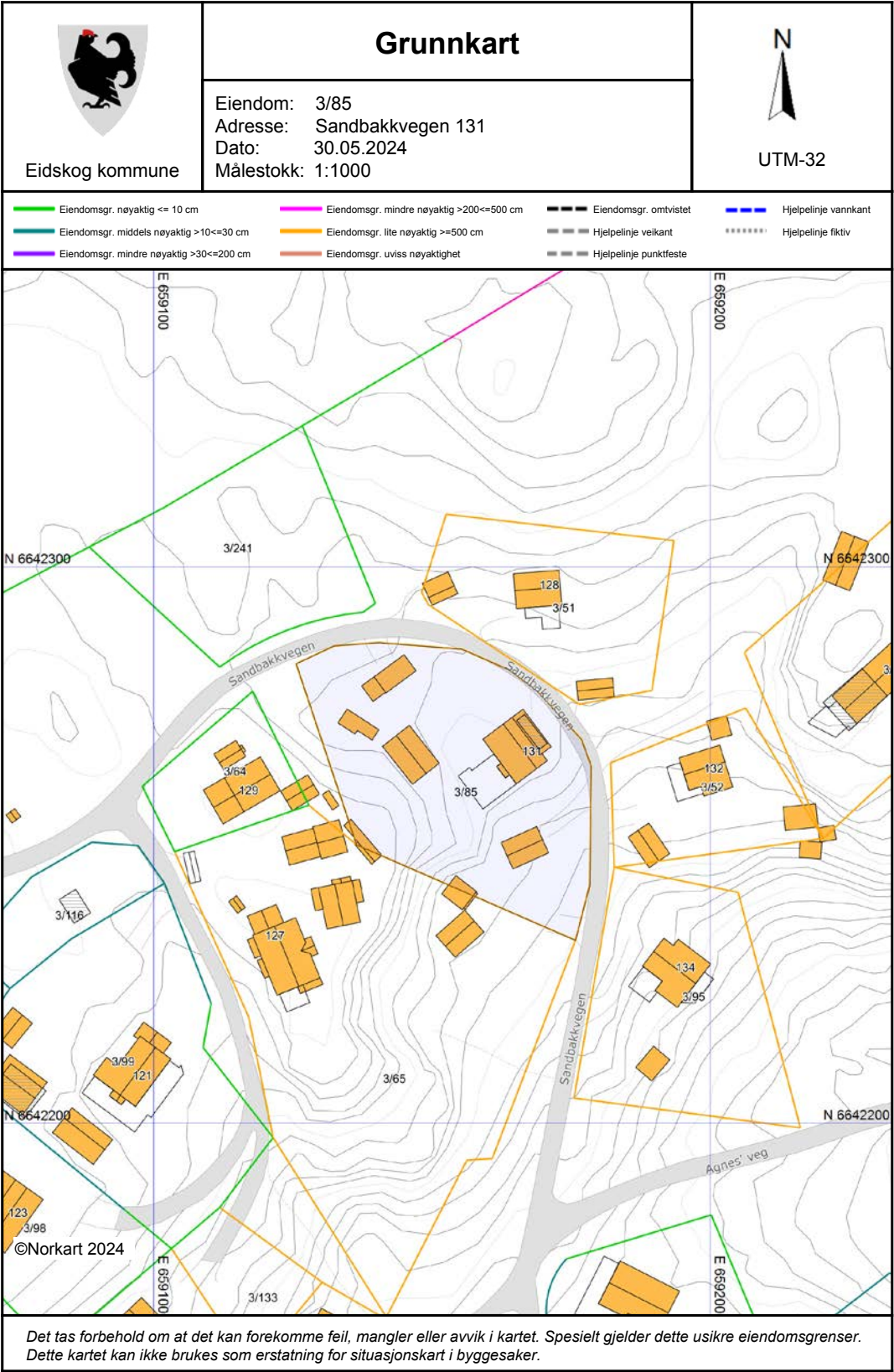
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](https://www.energimerking.no).

Målt energibruk

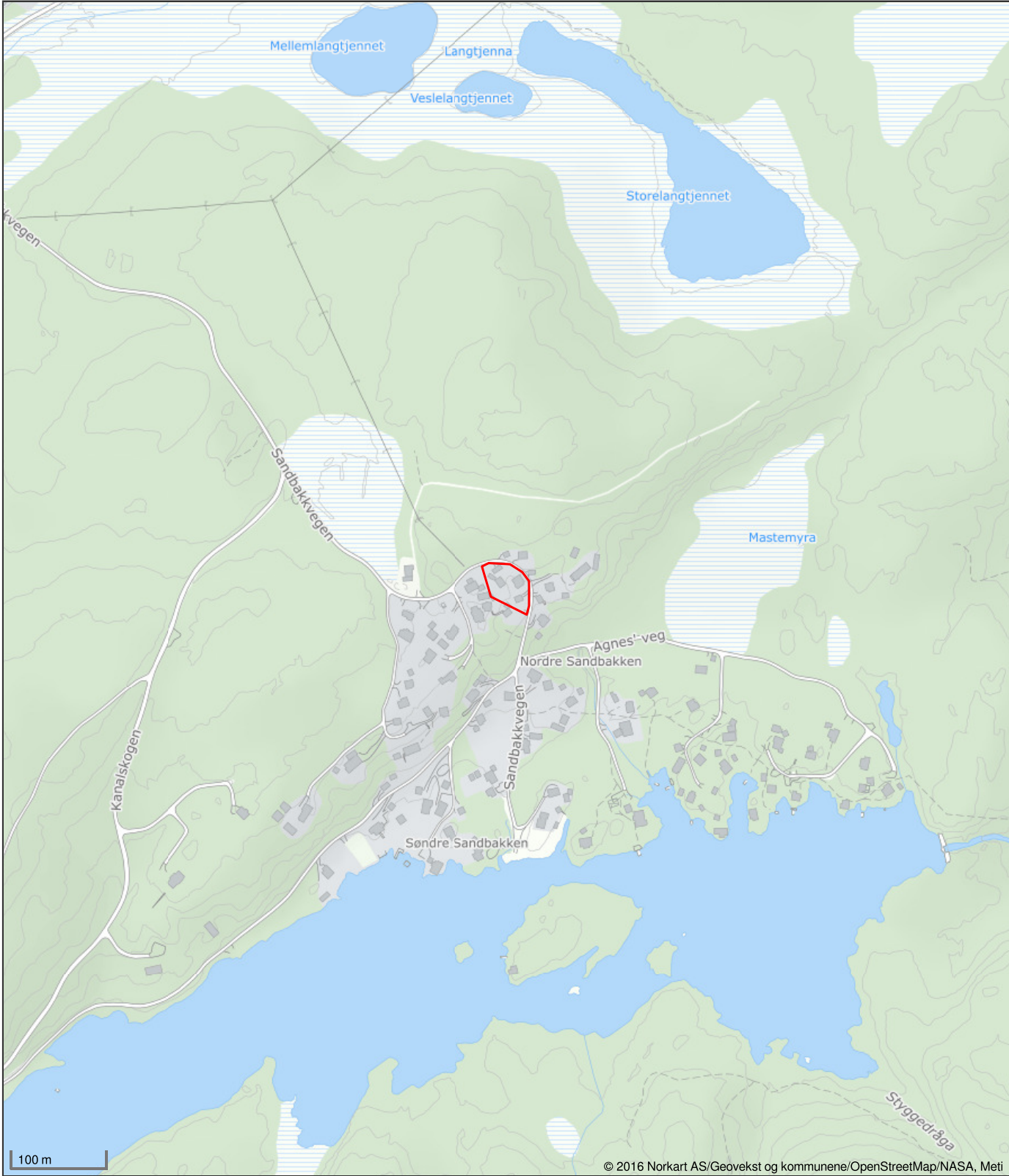
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.







Oversiktskart for eiendom 3416 - 3/85//



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.

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

|                |            |                         |                  |
|----------------|------------|-------------------------|------------------|
| Bruksnavn      | FJELLSTUA  | Beregnet areal          | 1891.9           |
| Etablert dato  | 05.08.1966 | Historisk oppgitt areal | 0                |
| Oppdatert dato | 20.12.2023 | Historisk arealkilde    | Ikke oppgitt (0) |
| Skyld          | 0.01       | Antall teiger           | 1                |
| Arealmerknader |            |                         |                  |

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
- ☒ Bestående
- ☐ Under sammenslåing
- ☐ Kulturminne
- ☐ Seksjonert
- ☐ Klage er anmerket
- ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- ☐ Har fester
- ☐ Jordskifte er krevd
- ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

| Brukstilfelle                       | Forr.dato  | Kom. saksref. | Tingl.status | Involverte                   |
|-------------------------------------|------------|---------------|--------------|------------------------------|
| Forretningstype                     | M.før.dato | Annen ref.    | Endr.dato    | Berørte                      |
| Omnummerering                       | 01.01.2020 |               | Tinglyst     | 3/85                         |
| Omnummerering                       | 01.01.2020 |               | 01.01.2020   |                              |
| Kvalitetsheving for eksist. eiendom | 27.01.2011 |               |              |                              |
| Annen forretningstype               | 27.01.2011 |               |              | 3/85                         |
| Sammenslåing                        | 27.05.2008 |               |              | 0420-3/108, 0420-3/124, 3/85 |
| Sammenslåing                        | 03.07.2008 |               |              |                              |
| Skylddeling                         | 05.08.1966 |               |              | 3/12, 3/85                   |
| Skylddeling                         |            |               |              |                              |

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig    | X         | Y         | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|-----------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 6642259.5 | 659156.15 | 0 | Ja     | 1891.9     |              |

Tinglyste eierforhold

| Navn                    | Rolle             | Adresse             | Status     |
|-------------------------|-------------------|---------------------|------------|
| ID                      | Andel             | Poststed            | Kategori   |
| ANDERSEN HANS CHRISTIAN | Hjemmelshaver (H) | ØVRE MARKEDSPASS 18 | Bosatt (B) |
| F020746*****            | 1/1               | 9143 SKIBOTN        |            |

Adresse

Vegadresse: Sandbakkvegen 131

Adressetilleggsnavn:

|            |                |           |                    |
|------------|----------------|-----------|--------------------|
| Poststed   | 2233 VESTMARKA | Kirkesogn | 03120302 Vestmarka |
| Grunnkrets | 101 Bolfoss    | Tettsted  |                    |
| Valgkrets  | 16 Vestmarka   |           |                    |

Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type                                | Bygningsstatus               | Dato       |
|----|------------|-----|-------------------------------------|------------------------------|------------|
| 1  | 153401233  |     | Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161) | Tatt i bruk (TB)             |            |
| 2  | 153401233  | 1   | Tilbygg                             | Igangsettingstillatelse (IG) | 13.09.2013 |
| 3  | 153401225  |     | Garasjeuth.anneks til fritidb (182) | Tatt i bruk (TB)             |            |

|   |           |  |                                     |                   |            |
|---|-----------|--|-------------------------------------|-------------------|------------|
| 4 | 300026416 |  | Garasjeuth.anneks til fritidb (182) | Ferdigattest (FA) | 21.10.2009 |
|---|-----------|--|-------------------------------------|-------------------|------------|

1: Bygning 153401233: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

|                  |                              |                    |     |
|------------------|------------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig          |     |
| Sefrakminne      | Nei                          | BRA Annet          | 52  |
| Kulturminne      | Nei                          | BRA Totalt         | 52  |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering           | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                          | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                              | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                              | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                              | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                              | Antall boenheter   |     |

Bygningsstatushistorikk

|                    |            |            |
|--------------------|------------|------------|
| Bygningsstatus     | Dato       | Reg.dato   |
| Tatt i bruk        |            | 03.09.2007 |
| Endre bygningsdata | 29.12.2021 | 29.12.2021 |

Bruksenheter

|              |                   |          |         |     |     |     |    |                |
|--------------|-------------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Type         | Adresse           | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
| Fritidsbolig | Sandbakkvegen 131 | H0101    | 3/85    | 0   | 0   | 0   | 0  |                |

Etasjer

|        |             |           |           |         |           |           |         |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
| H01    | 0           | 0         | 52        | 52      | 0         | 0         | 0       |

2: Bygningsendring 153401233-1: Tilbygg, Igangsettingstillatelse 13.09.2013

Bygningsdata

|                  |                     |                    |     |
|------------------|---------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)           | BRA Bolig          | 11  |
| Sefrakminne      | Nei                 | BRA Annet          |     |
| Kulturminne      | Nei                 | BRA Totalt         | 11  |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                 | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    | Privat innlagt      | BTA Totalt         |     |
| Avløp            | Privat kloakk       | Bebygd areal       | 12  |
| Energikilder     |                     | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                     | Antall boenheter   |     |

Bygningsstatushistorikk

|                         |            |            |
|-------------------------|------------|------------|
| Bygningsstatus          | Dato       | Reg.dato   |
| Igangsettingstillatelse | 13.09.2013 | 13.09.2013 |

Bruksenheter

|      |         |          |         |     |     |     |    |                |
|------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|

|            |                   |   |      |   |   |   |   |   |
|------------|-------------------|---|------|---|---|---|---|---|
| Unummerert | Sandbakkvegen 131 | - | 3/85 | - | - | - | - | - |
|------------|-------------------|---|------|---|---|---|---|---|

Etasjer

|        |             |           |           |         |           |           |         |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
| H01    | 0           | 11        | 0         | 11      | 0         | 0         | 0       |

3: Bygning 153401225: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk

Bygningsdata

|                  |                              |                    |     |
|------------------|------------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig          |     |
| Sefrakminne      | Nei                          | BRA Annet          | 15  |
| Kulturminne      | Nei                          | BRA Totalt         | 15  |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering           | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                          | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                              | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                              | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                              | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                              | Antall boenheter   |     |

Bygningsstatushistorikk

|                |      |            |
|----------------|------|------------|
| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato   |
| Tatt i bruk    |      | 03.09.2007 |

Bruksenheter

|            |         |          |         |     |     |     |    |                |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Type       | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
| Unummerert |         | -        | 3/85    | -   | -   | -   | -  | -              |

Etasjer

|        |             |           |           |         |           |           |         |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
| H01    | 0           | 0         | 15        | 15      | 0         | 0         | 0       |

4: Bygning 300026416: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Ferdigattest 21.10.2009

Bygningsdata

|                  |                              |                    |     |
|------------------|------------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig          |     |
| Sefrakminne      | Nei                          | BRA Annet          | 36  |
| Kulturminne      | Nei                          | BRA Totalt         | 36  |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering          | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                          | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                              | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                              | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                              | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                              | Antall boenheter   |     |

Bygningsstatushistorikk

|                         |            |            |
|-------------------------|------------|------------|
| Bygningsstatus          | Dato       | Reg.dato   |
| Igangsettingstillatelse | 18.08.2008 | 21.11.2008 |

|              |            |            |
|--------------|------------|------------|
| Ferdigattest | 21.10.2009 | 21.10.2009 |
|--------------|------------|------------|

Bruksenheter

| Type       | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert |         | -        | 3/85    | -   | -   | -   | -  | -              |

Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 0           | 0         | 36        | 36      | 0         | 0         | 0       |

# Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

63 85 70 70 • [post@hsbank.no](mailto:post@hsbank.no) • [hsbank.no](https://hsbank.no)

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG  
SPAREBANK



# Aurskog

## SPAREBANK



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

Hos Ola, Therese, Kristine, Eva, Trine, Per Kristian og Ketil  
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.

Vi samarbeider tett med Aktiv Aurskog og sammen gjør vi  
boligprosessen trygg og enkel for deg. Ta kontakt med oss for  
en hyggelig prat i Aurskog Senter.

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: [www.aurskog-sparebank.no](http://www.aurskog-sparebank.no)

Aurskog | Bjørkelangen | Jessheim | Sørumsand | Årnes

## Nabolagsprofil

Sandbakkvegen 131

### Offentlig transport

|                            |            |              |
|----------------------------|------------|--------------|
| ✈ Oslo Gardermoen          | 1 t 18 min | 🚗            |
| 🚋 Tangen<br>Linje 470, 478 | 12 min     | 🚗<br>10.8 km |
| 🚋 Lidalen<br>Linje 470     | 13 min     | 🚗<br>11.4 km |

### Avstand til byer

|             |            |   |
|-------------|------------|---|
| Kongsvinger | 47 min     | 🚗 |
| Lillestrøm  | 57 min     | 🚗 |
| Oslo        | 1 t 22 min | 🚗 |

### Ladepunkt for el-bil

|                                       |        |   |
|---------------------------------------|--------|---|
| 🚗 Kjelle VGS - Akershus fylkeskommune | 24 min | 🚗 |
| 🚗 Aurskog Kommune                     | 24 min | 🚗 |

### Vintersport

Alpin

- Bjørkelangen skisenter
- Kjøretid: 27 min
- Skitrek i anlegget: 1



### Aktiviteter

|             |        |   |
|-------------|--------|---|
| Urskog Fort | 33 min | 🚗 |
|-------------|--------|---|

### Sport

|                                                  |        |              |
|--------------------------------------------------|--------|--------------|
| ⚽ Setskog idrettsanlegg<br>Ballspill, fotball    | 15 min | 🚗<br>13 km   |
| ⚽ Vestmarka oppvekssenter Ballbinge<br>Ballspill | 16 min | 🚗<br>15.1 km |
| 🏊 MOVA Bjørkelangen Serviceveien                 | 25 min | 🚗            |
| 🏊 MOVA Bjørkelangen                              | 25 min | 🚗            |

### Dagligvare

|                                         |        |              |
|-----------------------------------------|--------|--------------|
| Joker Setskog<br>PostNord, søndagsåpent | 15 min | 🚗<br>12.9 km |
| Coop Extra Bjørkelangen                 | 25 min | 🚗            |

### Varer/Tjenester

|                             |        |   |
|-----------------------------|--------|---|
| 📦 AMFI Bjørkelangen Torg    | 25 min | 🚗 |
| 📦 Bjørkelangen Senter       | 25 min | 🚗 |
| 🏪 Apotek 1 Bjørkelangen     | 25 min | 🚗 |
| 🏪 Boots apotek Bjørkelangen | 25 min | 🚗 |
| 🌿 Bjørkelangen Vinmonopol   | 25 min | 🚗 |



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 2024



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

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

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| Borettslag/aksjeleilighet:  | Kr 7 200  |
| Selveierleilighet/rekkehus: | Kr 10 400 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:    | Kr 15 100 |

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

#### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

#### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplys-ningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

#### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

## Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold 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 orient-ere 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 for-behold. 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Sandbakkvegen 131  
2233 VESTMARKA

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Aurskog  
**Saksbehandler:** Gisle Spidsberg

**Oppdragsnummer:** 1105240040

**Telefon:** 902 95 555  
**E-post:** gisle.spidsberg@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 08.08.2024

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon