



aktiv.

Hornlivegen 132, 2233 VESTMARKA

**Koselig hytte i naturskjønne
omgivelser - Anneks - Garasje -
Flere solrike uteplasser - Kun ca
1,5 time fra Oslo**



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 200 000,-
Omkostn.: Kr 31 350,-
Total ink omk.: Kr 1 231 350,-
Selger: Yngvar Hansen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1984
BRA-i/BRA Total 44/158 kvm
Tomtstr.: 1476.9 m²
Soverom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 10, bnr. 153
Oppdragsnr.: 1107250119

Din nye fritidsbolig!

Velkommen til Hornlivegen 132 – en sjarmerende fritidseiendom i naturskjønne og idylliske omgivelser.

Omkranset av skog, helt for seg selv, er det et stort, gresskledd tun med boltreplass og upåklagelige solforhold. På tunet ligger det en koselig hovedhytte med luftig stue, klassisk spisekjøkken, dusjbad, wc-rom, et soverom og et innredet rom. I tillegg er det et anneks og et stort, frittliggende uthus med garasje.

Gode solforhold og naturskjønt utsyn kan nytes på flere fine uteplasser rundt hytta, og ved en stor terrasseplattning ved skogkanten er det utepeis.

Med en reisevei på kun 1,5 time fra Oslo kan fritidseiendommen brukes både i helger og ferier, og det bugner av herlige rekreasjonsmuligheter i nærområdene. Her kan man fiske, bade, gå på ski og nyte lange fotturer i skog og mark.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	20
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	68
Kart	73
Nabolagsprofil	77
Budskjema	88



Aktiv Eiendomsmegling v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Hornlivegen 132!



Fritidseiendommen er beliggende helt for seg selv, omkranset av vakker natur.
Den landlige beliggenheten kan gi enhver ro i sjelen.



På tunet ligger det en koselig hovedhytte, et innredet anneks og et uthus med lagringsplass.



Det er parkering i en garasje og på egen, gruslagt gårdsplass.
Garasjen ligger i samme bygg som et uthus som totalt måler ca. 68 kvm.



Hytta har et pent, overbygd inngangsparti med en lun velkomstterrasse på ca. 9 kvm. Terrassen har dekke og rekkverk i tre, og det er montert klassisk utebelysning på én av søylene. Entreen innenfor er på ca. 3 kvm, og har flislagt gulv.



Kjøkkeninnredningen har hvite, profilerte fronter, takhøye skap, laminatbenkeplater og et benkebeslag i stål med dobbel oppvaskkum.



Veggen over benken er kledd med lyse plater i flisimitasjon, og under overskapene er det montert god arbeidsbelysning.



Videre er kjøkkenet utstyrt med ventilator, benkestikk og opplegg for oppvaskmaskin.



Stuen har fin møbleringsfrihet, og rommet er utstyrt med en god vedovn i støpejern.



Stuen oppleves som romslig og innbydende, og en luftig atmosfære understrekes med god takhøyde og dagslys fra vinduer i to himmelretninger.



De store vinduene sørger ikke bare for unik, naturlig lyssetting – her er også naturskjønn utsikt.



Det er ett soverom og et innredet rom benyttet til soverom i hytta, og begge har laftede tømmervegger og lysmalte, originale heltregulv.



Rommene er på ca. 6 kvm hver, og det er fin plass til senger og tilhørende møblement. Det innredede rommet er opprinnelig bod på mottatte tegninger og det er ikke søkt bruksendret hos kommunen.



Hytta inneholder et dusjbad og et toalettrom, og begge ligger i underetasjen. Badet har lyse gulvfliser med gulvvarme. Innredningen m/profilerte heltrefronter, nedfelt servant i skapseksjon og dobbelt speilskap. Videre har badet et dusjkabinett.



På toalettrommet er det et forbrenningstoalett fra 2021.



Hytta har oppbevaring- og lagringsplass i kjelleren. Her er også varmtvannsberederen plassert.



Hytta har ikke innlagt offentlig vann og avløp, men vann fra brønn og privat avløpsordning. I uinnredet rom i kjelleren er trykktank og renseanlegg plassert.





Med en reisevei på ca 1,5 time fra Oslo kan fritidseiendommen brukes både i helger og ferier, og det bugner av herlige rekreasjonsmuligheter i nærområdene.



Vinden suser i tretoppene mens humlene surrer i den naturlige vegetasjonen rundt tomten, og på de store plenarealene på tunet kan både to- og firbeinte boltre seg.



Hytta har en overbygd, nordvendt velkomstterrasse på ca. 9 kvm.



Nedenfor velkomstterrassen er det en terrasseplating på ca. 8 kvm.



Ved skogkanten er det etablert en frittliggende uteplass på ca. 23 kvm med tredekke og utepeis.



Langs den vestvendte hytteveggen er det en hellelagt markterasse på ca. 10 kvm. Ved er det en stor, solrik og gruslagt uteplass – en perfekt plass for hygge rundt en bålpanne.



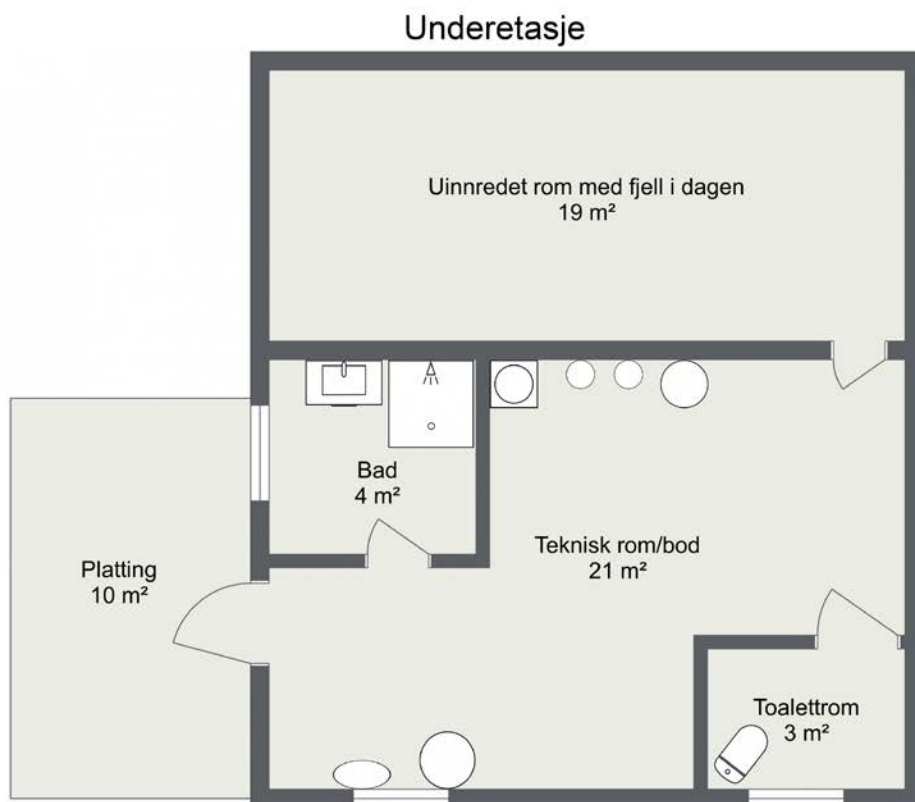
Hornlivegen 132, Vestmarka



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Et soverom er godkjent brukt som bod.

Hornlivegen 132, Vestmarka



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

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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 44 m²

BRA - e: 114 m²

BRA totalt: 158 m²

TBA: 50 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 30 m² Teknisk rom, bad, toalettrom.

BRA-e: 9 m² Uinnredet kjellerrom.

1. etasje

BRA-i: 44 m² Entré, kjøkken, stue, soverom, innredet rom.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

10 m²

1. etasje

40 m²

Anneks/Stabbur

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 m² Innredet rom.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 68 m² Lagerrom, bod, bod 2.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fritidsbolig:

Uinnredet rom i underetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere

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

ca. beregnet. Veranda på ca. 9 m², plattinger på ca. 8 m² og 10 m², samt frittliggende platting på ca. 23 m² er definert som Åpent areal (TBA). Det bemerkes at vegg mellom tilliggende rom er inkludert i arealet. Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 1,89 m til ca. 2,27 m i tillegg er det høy himling i stue. Målt takhøyder underetasje: Varierende fra ca. 2,03 m til ca. 2,19 m, uinnredet rom fra ca. 1,09 m til ca. 2,20 m.

Stabbur:

Frittstående uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e). Areal er oppmålt ved inntrukket nedre del, øvre del er ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m. Totale gulvflate er ca. 10 m², definert som GUA.

Uthus:

Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Generelt:

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1476.9 m².

Iht. eiendomskart fra kommunen er eiendomsgrenser lite til mindre nøyaktig. I mottatt matrikkelrapport er eiendommen registrert med et areal på 1.610,8 kvm. Det foreligger målebrev, dagbokført 13.12.1983, der arealet er oppgitt til 1.417,9 m². Det foreligger målebrev, tinglyst 14.2.2005, som erstatter målebrev av 1983, der arealet er oppgitt til 1.476,9 m². Det bør undersøkes med kommunen hvilket areal som er riktig og eventuelt foreta grenseoppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen er høyt beliggende i skogsområde med spredt fritidsbebyggelse ved Hornlia, vest for Vestmarka sentrum i Eidskog kommune.

På Vestmarka er det bensinstasjon, skole, barnehage, bygdetun m.m. Området har også mange sjøer med badeplasser og fiskemuligheter, samt tuområder for sykke og fotturer. Skotterud er kommunesenteret i Eidskog kommune, med servicetilbud som dagligvarebutikker, forretninger, serveringssteder, offentlig kommunikasjon og kommuneadministrasjon. På Skotterud er det gode fritidstilbud, og det finnes mange flotte områder for rekreasjon i kommunen. Kommunen har flere severdigheter som

Soot-kanalen, Grenselosmuseet, Magnor Glassverk og Hans Børli sitt hjemsted Oppistun Børli. I Kongsvinger finnes et større utvalg av butikker, kjøpesentre, spisesteder, helsetjenester, videregående skoler og andre servicefunksjoner. I Kongsvinger finnes også både togstasjon og busstilbud med gode forbindelser videre mot Oslo og andre nærliggende områder. Over svenskegrensa finner man flere store kjøpesenter og et stort utvalg av forretninger i Charlottenberg.

Til Skotterud er det ca 14 km, til Kongsvinger ca 40 km og ca 25 km til svenskegrensa.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Spredt fritidsbebyggelse

Bygningssakkyndig

Henning Fagersand

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Laftet tømmerhytte på et plan med underetasje.

Byggemåte:

Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokker. Yttervegger i laftet tømmer. Vindskier av tre. Saltak konstruksjon med synlige åser i høy himling. Taktekking av betongtakstein. Undertak av rupanel og duk, iht. stikkprøver. Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l. Spredte snøstoppere. Overbygget veranda til inngangsparti i tre og murkonstruksjoner med teppelagt spaltegulv over betongdekke og rekkverk av tre. Satt opp provisorisk levegg av OSB plater. Platting ved inngangsparti til 1.etasje og underetasje i trekonstruksjoner med spaltegulv. Frittliggende platting i trekonstruksjoner med spaltegulv og trappetrinn. Trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass og koblet vinduer. Ytterdør i tre med 3-lags isolerglass til entré. Ytterdør i tre med 2 glass og plasttak til underetasje.

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

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

Utvendig > Vinduer

Trevinduer med 3-lags isolerglass og et koblet vindu i 1.etasje. Alder på glass er datert: 1982. Grunnet alder kan det forekomme punktert glass uten at dette ble observert på

befaringstidspunktet. Vurdering av avvik: Det er avvik: Eldre vinduer, vindu med løstetningslist og svertesopp i stue, koblet vindu har slitasje. Flere vinduer er tettet med papir bak lister, som kan tyde på trekk og utettheter. Utvendig vannbrett eller beslag mangler over vinduer i gavler.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget veranda til inngangsparti i tre og murkonstruksjoner med teppelagt spaltegulv over betongdekke og rekkverk av tre. Satt opp provisorisk levegg av OSB plater. Platting ved inngangsparti til 1.etasje og underetasje i trekonstruksjoner med spaltegulv. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk på veranda er 85 cm. Balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan skal sikres med rekkverk på minst 1,0 m høyde, iht. dagens krav. Gulv på platting til underetasje har slitasje og skader i flere gulvbord.

Utvendig > Frittliggende platting

Frittliggende platting i trekonstruksjoner med spaltegulv og trappetrinn. Vurdering av avvik: Det er avvik: Gulv har enkelte skader og slitasje.

Innvendig > Pipe og ildsted

Elementpipe med sotluke i underetasje. Tilkoblet vedovn i stue. Iht. Glåmdal er siste feiing utført 29.4.2025 og siste tilsyn utført 29.4.2025. Avvik og anmerkning: Det mangler adkomst for feiing og tilsyn på tak. Takstige mangler. Vurdering er på bakgrunn av tilsynsrapporten. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Innvendig > Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Underetasje delvis under terreng med utvendig tilgang har yttervegger av lettklinkerblokker og støpt plate på mark. Yttervegger er foret ut innvendig med styropor (isopor) og styrodur (markisolasjonsplater), delvis dekket med gipsplater eller trepanel. Innvendig delevegger av lettklinkerblokker eller trekonstruksjoner. Himling av plater eller støp. Etasjen består av et teknisk rom/bod, bad, toalettrom og uinnredet rom med fjell i dagen. Etasjen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger. Det er isoporplater (polystyren) innvendig på yttervegger, det er viktig at denne er godt dekket av ubrennbare plater, som gips, da isopor kan skape farlige gasser ved brann. Det er utført fuktsøk på utsatte steder og foretatt hulltaking i utforet yttervegg på toalettrom, fuktmåling i trevirke viste 17 %, som er i grenseland til skadelig fukt. Treverk skal ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fukttinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Vurdering av avvik: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan

materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er flere tegn til at det er fuktgjennomtrenging fra grunn eller terreng og høyt fuktnivå i etasjen, som bl.a. fuktskjolder på veggplater og himlingsplater, samt fuktnivåer i grenseland for skadelig fukt i utforet yttervegg.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke ventiler i stue.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 50 liter er plassert i teknisk rom. Årstall: 2001 Kilde: Produksjonsår på produkt. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav. Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereder større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W). Anbefalt brukstid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

El-anlegg med hovedsakelig åpent ledningsnett. Sikringsskap med skrusikringer er plassert utvendig på vegg. Det er ikke forevist dokumentasjon eller opplysninger om anlegget.

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

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1984

Spørsmål til eier

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Ukjent

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

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja. På grunnlag av alder, manglende opplysninger og dokumentasjon, anbefales en utvidet el-kontroll.

Det bemerkes at undertegnede takstmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig. Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste, for utbedring av eventuelle avvik og oppgraderinger vil det tilkomme ytterligere kostnader.

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

Utvendig > Dører

Ytterdør i tre med 3-lags isolerglass til entré. Ytterdør i tre med 2 glass og plasttak til underetasje. Vurdering av avvik: Det er avvik: Eldre dører med slitasje, skjevt tak over dør til underetasje.

Innvendig > Radon

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

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

Innvendig > Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører i 1.etasje og slette dører i underetasje.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm eller terskel.

Innvendig > Andre innvendige forhold - skadedyr

Skadedyr. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er et spor etter mus i underetasje og noe i 1.etasje.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring er synlig flere steder. Fuktsikring/drenering er ikke kjent under terreng. Det er vurdert drenering og fuktsikring er fra byggeår.

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Det er registrert fukt i underetasje, som tilsier at eventuell drenering/fuktsikring har begrenset effekt.

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner/rom, som er av mur. Våtrommet er i stede fuktkontrollert/vurdert med fuktsøk, observasjoner, materialvalg og alder. Det er ikke observert eller vurdert unormale forhold utover det som allerede er registrert under "Rom under terreng". Vurdering av avvik: • Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Vinduer - underetasje

Trevinduer med 2-lags isolerglass og et koblet vindu. Alder på glass er datert: 1982.

Grunnet alder kan det forekomme punktert glass uten at dette ble observert på befaringsstidspunktet. Vurdering av avvik: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduer med isolerglass har sterk slitasje og råteskader.

Tekniske installasjoner > 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 forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke

vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er brannslukningsapparat datert 2010. Røykvarslere.

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

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

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell

Bad i underetasje fra ukjent alder. Rommet har flislagt gulv med plastsluk, vegger og himling av trepanel. Utstyr består av benkeskap med servant, speilskap og dusjkabinett. Det er fall mot sluk. Oppvarming med varmekabler (iht. observert termostat) og panelovn. Naturlig ventilasjon med klaffeventil i yttervegg. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke tegn til membran eller tettesjikt i sluk eller på vegger. Det er ikke montert sokkelflis. Det er ikke mekanisk avtrekk. Fuktskader i benkeskap.

Lovlighet

Fritidsbolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det foreligger udatert plantegning av 1.etasje og fasade, som ikke stemmer med bygget hytte. Det er ikke fremvist tegning av underetasje. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen, iht. kommunens arkiver.

Meglers kommentar:

Mottatt tegning fra kommunen stemmer ikke overens med hytta slik den i dag. Mottatt tegning beskriver kun hovedetasjen og ikke underetasjen. Det er tegnet inn to soverom, stue, kjøkken, vindfang, vask (wc) og bod. Ett soverom ser ut til å være plassert på samme sted som på tegninger, men i mindre størrelse. Stuen er utvidet med plass der hvor soverom nummer to opprinnelig er plassert. Kjøkkenet er plassert der hvor vask (wc) er tegnet inn. Entreen ligger der hvor kjøkkenet opprinnelig er tegnet inn. Vindfanget på tegninger eksisterer ikke, og det er laget et soverom der hvor boden opprinnelig er

tegnet inn. Det er også bygget en platting utenfor den opprinnelige boden. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Stabbur

Det foreligger ikke tegninger.

Uthus

Det foreligger ikke tegninger.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befæringsdato 23.06.2025 av Henning Fagersand. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Opplysninger fra el-verk og brann- og redningsvesen:

Det er ikke innhentet opplysninger fra el-verket i forbindelse med salget. Det er ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

Følgende er opplyst fra Glåmdal brannvesen IKS: Siste tilsyn 29.04.2025 (feiet). Det mangler adkomst for feiing og tilsyn på tak. Takstige mangler.

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Rep av oppvaskmaskin Satt inn nye plater i krypkjeller. Arbeid utført av: Belfor Norway as.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Nei

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller

fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Fuktighet etter lekkasje fra oppvaskmaskin.

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

Kort fortalt om eiendommen

- Sjarmerende fritidseiendom
- Bilvei helt frem og parkering på tomt
- Frittliggende, stort uthus m/garasje
- Idyllisk tun med hytte og anneks
- Naturskjønn, usjenert beliggenhet
- Rikelig med boltreplass i solrik hage
- Det er flere uteplasser rundt hytta
- Koselig hovedhytte fra rundt 1984
- Familievennlig og god planløsning
- Pen og luftig stue med god vedovn
- Klassisk kjøkken med spiseplass
- Dusjbad og toalettrom i underetasje
- 1 soverom og et innredet rom
- Innredet anneks
- Varmtvannsbereder på ca. 50 liter

Planløsning

1. etasje: Entré, soverom, innredet rom, kjøkken og stue.

Underetasje: Teknisk rom, bad og wc-rom.

Annet: Anneks/stabbur på ca. 7 kvm og garasje/uthus på ca. 68 kvm.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det er parkering i en garasje og på egen, gruslagt gårdsplass. Garasjen ligger i samme bygg som et uthus som totalt måler ca. 68 kvm.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Radonmåling

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

Diverse

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 er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på badet og panelovner i enkelte rom. Dette suppleres med vedfyring i stuen. Det er naturlig ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk fra kokesonen på kjøkkenet. Hyttas varmtvannsbereder rommer ca. 50 liter.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 6 534 pr 2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter omfatter gråvannstømming hvert 2. år, renovasjon samt feie/tilsynsgebyr. I tillegg kommer eiendomsskatt. Beløpet for kommunale avgifter og eiendomsskatt er en prognose for inneværende år, mottatt fra kommunen. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 2 598 pr 2025

Formuesverdi

Kr 392 525 pr 2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter og eiendomsskatt», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. Det må også påregnes kostnader til drift og vedlikehold av private anlegg (vei, vann og avløp).

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 10, bruksnummer 153 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:

3416/10/153:

13.01.1992 - Dokumentnr: 248 - Erklæring/avtale

Elektriske kraftlinjer. Rett for HEAS til å bygge, drive og vedlikeholde en 24 kv kraftlinje på d.eid.

Med flere bestemmelser

13.12.1983 - Dokumentnr: 7925 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3416 Gnr:10 Bnr:16

14.02.2005 - Dokumentnr: 796 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 189149 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0420 Gnr:10 Bnr:153

06.03.1984 - Dokumentnr: 1183 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:3416 Gnr:10 Bnr:16
Bestemmelse om bebyggelse

Fra det tinglyste dokumentet: Hvis eiendommen i fremtiden skal overdras til andre enn kjøperens barn, skal selgeren ha forkjøpsrett. Kjøperen skal ha rett til drikkevann fra kilde som ligger på selgerens gjenværende eiendom gnr. 10, bnr. 16 i Eidskog. Selgeren godkjenner at kjøperen oppfører bygning ned til 1,5 meter - en og en halv meter - fra nabogrensen.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det er mottatt tegning for hytta, men ikke for underetasjen og øvrige bygninger. Det er avvik mellom mottatt tegning og slik hytta fremstår i dag. Se kommentar under Lovlighet under Takst og tilstand i salgsoppgaven. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei via skogsbilvei i følge mottatt kart fra kommunen. Det foreligger ikke tinglyst veirett, eller andre dokumenter som beskriver rettigheten. Eiendommen har privat vann fra brønn og privat avløp (privat septikanlegg)

for gråvann til kum. Begge er beliggende på utsiden av eiendommen. Trykktank fra 2023 og renseanlegg står i teknisk rom i underetasjen, og vannpumpen ble skiftet av fagfolk i 2023 etter en frostskaide. I kalde perioder må det brukes varmeovn i rommet med vannpumpe. For brønnen er det følgende hentet fra tinglyst dokument fra 194: Kjøperen skal ha rett til drikkevann fra kilde som ligger på selgerens gjenværende eiendom, gnr. 10 bnr. 16 i Eidskog. Følgende er opplyst fra kommunen: Slamavskilleren for gråvann på denne eiendommen blir tømt periodisk hvert 2 år. Vi har ikke registrert at det er toalett på denne fritidsboligen.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. På generelt grunnlag skal det alltid søkes om utslippstillatelse når en eiendom har innlagt vann. Det er ikke er fremvist utslippstillatelse til megler. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens vann- og avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid). Eiendommen omfattes av Kommuneplan 2004-2015, og det er opplyst at det er kommuneplan under arbeid for kommuneplanens arealdel.

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

30 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

31 350 (Omkostninger totalt)

47 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

50 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 231 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 247 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 250 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 31 350

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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast vederlag tilsvarende kr. 50.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 23.500,-, markedspakke kr 22.990,- og visninger kr 3.000,- pr stk. med representant fra Aktiv tilstede. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11.545,-. Utleggene omfatter innhenting av opplysninger, foto og urådighetserklæring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

02.07.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Hornlivegen 132, 2233 VESTMARKA

 EIDSKOG kommune

 gnr. 10, bnr. 153

Markedsverdi

1 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 158 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 23.06.2025

Rapportdato: 25.06.2025

Oppdragsnr.: 13998-1454

Referansenummer: TY5957

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Fagersand AS

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

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



Rapportansvarlig

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576



Sertifikater

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGNING.

Laftet tømmerhytte på et plan med underetasje.

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Hytta har i hovedsak en normal tilstand i forhold til alder.

Det er påvist fukt i underetasje, som må holdes under oppsikt.

Bad i underetasje har ikke dagens krav til tettesjikt og membran og det kan oppstå skader ved en eventuell lekkasje.

Flere bygningsdeler er eldre og preget av dette, som bl.a. vinduer.

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

Fritidsbolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokker.

Yttervegger i laftet tømmer.

Vindskier av tre.

Saltak konstruksjon med synlige åser i høy himling.

Taktekking av betongtakstein.

Undertak av rupanel og duk, iht. stikkprøver.

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

Spredte snøstoppere.

Overbygget veranda til inngangsparti i tre og murkonstruksjoner med teppelagt spaltegulv over betongdekke og rekkverk av tre.

Satt opp provisorisk levegg av OSB plater.

Platting ved inngangsparti til 1.etasje og underetasje i trekonstruksjoner med spaltegulv.

Frittliggende platting i trekonstruksjoner med spaltegulv og trappetrinn.

Trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass og koblet vinduer.

Ytterdør i tre med 3-lags isolerglass til entré.

Ytterdør i tre med 2 glass og plasttak til underetasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1.etasje.

Gulvene er av malt tregulv og fliser i entre.

Vegger er av tømmer og trepanel.

Himlinger er av trepanel med synlige tømmeråser i høy himling.

Etasjeskille er av trebjelkelag og støpt dekke under overbygget inngangsparti.

Underetasje delvis under terreng med utvendig tilgang har yttervegger av lettklinkerblokker og støpt plate på mark.

Yttervegger er foret ut innvendig med styropor (isopor) og styrodur (markisolasjonsplater), delvis dekket med gipsplater eller trepanel.

Innvendig delevegger av lettklinkerblokker eller trekonstruksjoner.

Himling av plater eller støp.

Etasjen består av et teknisk rom/bod, bad, toalettrom og uinnredet rom med fjell i dagen.

Etasjen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

Elementpipe med sotluke i underetasje.

Tilkoblet vedovn i stue.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører i 1.etasje og slette dører i underetasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i underetasje fra ukjent alder.

Rommet har flislagt gulv med plastsluk, vegger og himling av trepanel.

Utstyr består av benkeskap med servant, speilskap og dusjkabinett. Oppvarming med varmekabler (iht. observert termostat) og panelovn.

Naturlig ventilasjon med klaffeventil i yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate, benkebeslag med vaske- og skyllekum, oppvaskmaskin, komfyr og kjølfrys.

Tregulv og vannavstøtende plater på vegg over kjøkkenbenk.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i underetasje med laminat på gulv, trepanel på vegger og himling.

Utstyr består av forbrenningstoalett fra 2021 med lufting ut og over tak.

Naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av kobber fra varierende alder.

Trykktank og renseanlegg i teknisk rom.

Synlige avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannsbereder på ca. 50 liter er plassert i teknisk rom.

El-anlegg med hovedsakelig åpent ledningsnett.

Sikringsskap med skrusikringer er plassert utvendig på vegg.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser, etter det som kan observeres i underetasje.

Grunnmursplast som utvendig fuksikring er synlig flere steder.

Planert og skrånet terreng der det i hovedsak er fall fra bygning.

Privat vann fra brønn, som er beliggende på utsiden av eiendommen.

Privat avløp for gråvann til kum, som er beliggende på utsiden av eiendommen.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	158 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	83 m ²
Totalpris	1 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 350 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger udatert plantegning av 1.etasje og fasade, som ikke stemmer med bygget hytte.

Det er ikke fremvist tegning av underetasje.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen, iht. kommunens arkiver.

Stabbur

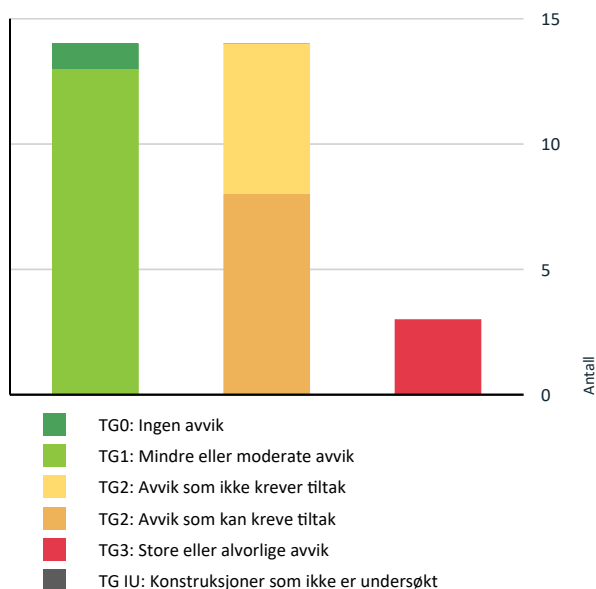
- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

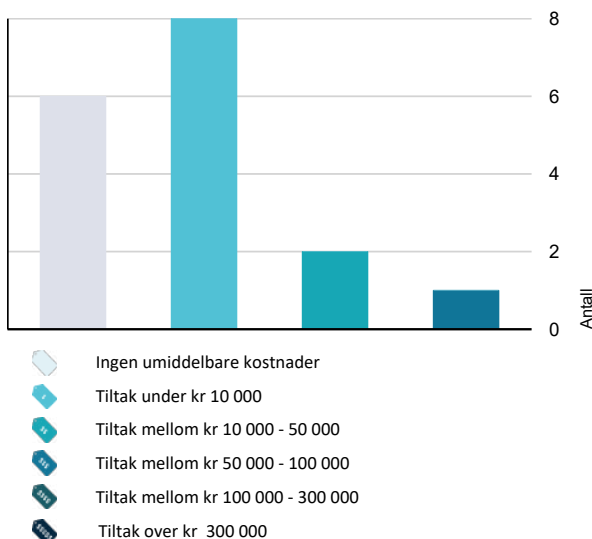
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Byggeår er 1984, for fritidsboliger bygget før 1987 gjelder ikke byggeforskriftene i utgangspunktet, hvis ikke kommunen hadde egne bestemmelser.

Frittliggende garasjer, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert, kun en forenklet beskrivelse.

Egenerklæring er begrenset utfylt og det kan være forhold som ikke er opplyst.

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

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

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

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

På befaringsdagen var det oppholdsvær. Eier var ikke tilstede på befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer - underetasje [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Frittliggende platting [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1984

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi. Kartutsnitt viser eiendommens tomt med bygninger.

Anvendelse
Fritid.

Standard
Laftet tømmerhytte på et plan med underetasje. Hoveplanet består av svalgang med inngangsparti, entre, stue, kjøkken og to soverom. Underetasje med utvendig tilgang består av teknisk rom/bod, bad, toalettrom med forbrenningstolett og uinnredet rom med fjell i dagen. Oppvarming skjer med vedfyring, varmekabler på bad og panelovner. Hytta har strøm, privat vann og avløp for gråvann. Oppgradert hyttestandard i forhold til byggeår.

Vedlikehold
Hytta har et normalt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2023	Oppgradering	Eier opplyser at det ble skiftet vannpumpe i 2023 av rørlegger Stein Furuseth AS etter frostskaide.
	Oppgradering	Ny platting ved inngangsparti, iht. eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongtakstein.
Undertak av rupanel og duk, iht. stikkprøver.
Besiktiget fra tak.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Takstein med undertak.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l.
Spredte snøstoppere.
Det er vurdert at bygningsdelen har samme alder som taktekking.

Besiktiget fra tak, stige og bakkenivå.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i laftet tømmer.
Vindskier av tre.
Det er ikke opplyst hva tømmeret er behandlet med, kontakt eier for nærmere opplysninger.
Det er kun foretatt stikkprøver av tømmervegger.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak konstruksjon med synlige åser i høy himling.
Møneloft over rett himling er ikke inspisert da det ikke er tilgang.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 3-lags isolerglass og et koblet vindu i 1.etasje
Alder på glass er datert: 1982.
Grunnet alder kan det forekomme punktert glass uten at dette ble observert på befaringsstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre vinduer, vindu med løs tetningslist og svertesopp i stue, koblet vindu har slitasje.
Flere vinduer er tettet med papir bak lister, som kan tyde på trekk og utettheter.
Utvendig vannbrett eller beslag mangler over vinduer i gavler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjøres tiltak på enkelte vinduer og ha jevnlig vedlikehold, samt god ventilering i rom.
Vannbrettbeslag må monteres på vinduer som kan være utsatt for slagregn og hindre vann å trenge inn i veggkonstruksjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Svertesopp på vinduer tyder på manglende ventilering.



Vindu tettet med papir bak lister.



Manglende vannbrettbeslag over vinduer.

Vinduer - underetasje

Trevinduer med 2-lags isolerglass og et koblet vindu.
Alder på glass er datert: 1982.
Grunnet alder kan det forekomme punktert glass uten at dette ble observert på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduer med isolerglass har sterk slitasje og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Slitasje på vinduer.



Råte i vindusrammer.

Dører

Ytterdør i tre med 3-lags isolerglass til entré.
Ytterdør i tre med 2 glass og plasttak til underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dører med slitasje, skjevt tak over dør til underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene opprettholder sin funksjon med jevnlig vedlikehold og beskyttet mot nedbør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Dør til underetasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Overbygget veranda til inngangsparti i tre og murkonstruksjoner med teppelagt spaltegulv over betongdekke og rekkverk av tre. Satt opp provisorisk levegg av OSB plater. Platting ved inngangsparti til 1.etasje og underetasje i trekonstruksjoner med spaltegulv.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk på veranda er 85 cm.

Balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan skal sikres med rekkverk på minst 1,0 m høyde, iht. dagens krav.

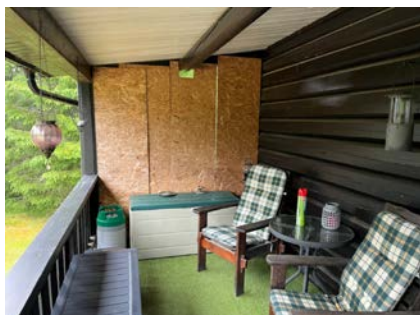
Gulv på platting til underetasje har slitasje og skader i flere gulvbord.

Konsekvens/tiltak

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

Platting til underetasje må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Veranda med provisorisk levegg.



Platting ved underetasje må utbedres.

! TG 2 Frittliggende platting

Frittliggende platting i trekonstruksjoner med spaltegulv og trappetrinn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv har enkelte skader og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Platting bør utbedres og vedlikeholdes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Frittliggende platting.

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Gulvene er av malt tregulv og fliser i entre.

Vegger er av tømmer og trepanel.

Himlinger er av trepanel med synlige tømmeråser i høy himling.

Det er registrert «Bom» (hullyd) i fliser, dette trenger ikke være feil, mangel eller kvalitetsforringelse, men på sikt kan fliser løsne eller sprekke.

Det er bruksslitasje på overflater, vurdert til normalt ut fra alder.

Overflater i kjelleretasje er vurdert under "Rom under terreng".

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er av trebjelkelag og støpt dekke under overbygget inngangsparti.

Ved målinger ble det registrert mindre skjevheter på gulv.

I stue er det målt opp til ca. 8 mm innenfor 2 m målelengde og opptil ca. 10 mm over hele rom.

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

! TG 2 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.

På generelt grunnlag informeres følgende:

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

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

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

Mer informasjon: www.nrpa.no/radon

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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

! TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe med sotluke i underetasje.
Tilkoblet vedovn i stue.

Iht. Glåmdal er siste feiing utført 29.4.2025 og siste tilsyn utført 29.4.2025.

Avvik og anmerking: Det mangler adkomst for feiing og tilsyn på tak.
Takstige mangler

Vurdering er på bakgrunn av tilsynsrapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stigetrinn for feier må monteres og meldes feievesen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende stigetrinn til pipe.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasje delvis under terreng med utvendig tilgang har yttervegger av lettklinkerblokker og støpt plate på mark.

Yttervegger er foret ut innvendig med styropor (isopor) og styrodur (markisolasjonsplater), delvis dekket med gipsplater eller trepanel.

Innvendig delevegger av lettklinkerblokker eller trekonstruksjoner.

Himling av plater eller støp.

Etasjen består av et teknisk rom/bod, bad, toalettrom og uinnredet rom med fjell i dagen.

Etasjen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

Det er isoporplater (polystyren) innvendig på yttervegger, det er viktig at denne er godt dekket av ubrennbare plater, som gips, da isopor kan skape farlige gasser ved brann.

Det er utført fuktsøk på utsatte steder og foretatt hulltaking i utført yttervegg på toalettrom, fuktmåling i trevirke viste 17 %, som er i grenseland til skadelig fukt.

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

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er flere tegn til at det er fuktgjennomtrenging fra grunn eller terreng og høyt fuktnivå i etasjen, som bl.a. fuktskjolder på veggplater og himlingsplater, samt fuktnivåer i grenseland for skadelig fukt i utført yttervegg.

Konsekvens/tiltak

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

Ved høyt fuktnivå vil det kunne skade organiske materialer.

Det er skrånet fjell i dagen, der det må påregnes noe fukt.

Eier har utført tiltak med presenning på deler av grunn.

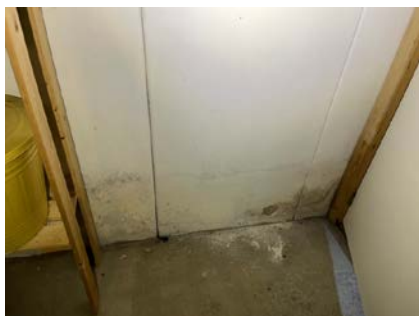
Etasjen må holdes under oppsikt og det anbefales å iverksette tiltak, som bl.a. dekke til hele område av fjell med plast eller vintermatter, eventuelt etablering av avfukter og undersøke om utvendig fuktsikring og drenering fungerer som det skal.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Skrånet fjell i underetasjen.

Tilstandsrapport



Synlige tegn på fukt.



Fuktmåling i utforet vegg viste fuktnivå over normalt.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører i 1.etasje og slette dører i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i karm eller terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Andre innvendige forhold - skadedyr

Skadedyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det et spor etter mus i underetasje og noe i 1.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for holde mus ute av boligen, da denne aktiviteten kan forårsake skader og lukt i konstruksjon/bygning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad i underetasje fra ukjent alder.

Rommet har flislagt gulv med plastsluk, vegger og himling av trepanel.

Utstyr består av benkeskap med servant, speilskap og dusjkabinett.

Det er fall mot sluk.

Oppvarming med varmekabler (iht. observert termostat) og panelovn.

Naturlig ventilasjon med klaffeventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke tegn til membran eller tettesjikt i sluk eller på vegger.

Det er ikke montert sokkelflis.

Det er ikke mekanisk avtrekk.

Fuktskader i benkeskap.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet er i underetasje der det er påvist høyt fuktnivå og skader på benkeskap kan komme av dette.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

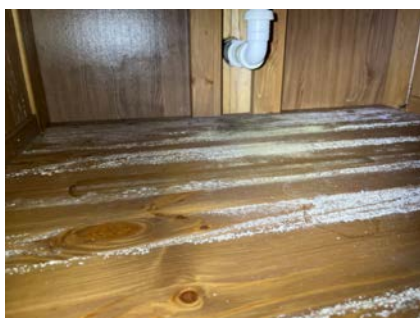


Bad i underetasje.



Sluk uten synlig membranmansjett.

Tilstandsrapport



Benkeskap har fuktskader.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner/rom, som er av mur. Våtrommet er i stede fuktkontrollert/vurdert med fuktsøk, observasjoner, materialvalg og alder. Det er ikke observert eller vurdert unormale forhold utover det som allerede er registrert under "Rom under terreng".

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for andre tiltak enn det som er beskrevet for etasjen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate, benkebeslag med vaske- og skyllekum, oppvaskmaskin, komfyr og kjøll/frys. Tregulv og vannavstøtende plater på vegg over kjøkkenbenk. Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder. Normal bruksslitasje, enkelte dører trenger noe justering.



Kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i underetasje med laminat på gulv, trepanel på vegger og himling. Utstyr består av forbrenningstoalett fra 2021 med lufting ut og over tak. Naturlig ventilasjon. Noe svikt i gulv av ukjent årsak. Det anbefales mekanisk avtrekk på toalettrom, uten at dette er krav på hytter.



Toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør av kobber fra varierende alder. Trykktank fra 2023 og renseanlegg i teknisk rom.

Skiftet vannpumpe og service på vannrenseanlegg. lht. fakturakopi fra rørlegger Stein Furuseth AS, datert 21.8.2020.

Eier opplyser at det ble skiftet vannpumpe i 2023 av rørlegger Stein Furuseth AS etter frostskaade. Det ble satt inn varmeovn etter dette, som må brukes i kalde perioder.

Tilstandsrapport



Vannrenseanlegg.

1 TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Avløp fra renseanlegg for vann er frakoblet, ukjent om dette er med hensikt og bør undersøkes nærmere.



Frakoblet avløpsrør i uinnredet rom underetasje.

1 TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke ventiler i stue.

Konsekvens/tiltak

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

Det er viktig med god gjennomlufting av hytter som blir stående tomme deler av året.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 50 liter er plassert i teknisk rom.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt, dette er ikke iht. gjeldene krav.

Fra 2010, skal det ved nyinstallasjon av varmtvannsbereder større enn 2000W, ha direkte el-tilkobling. (Fra 2014 større enn 1500W). Anbefalt brukstid for varmtvannsbereder er ca. 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmtvannsbereder i underetasje.

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

El-anlegg med hovedsakelig åpent ledningsnett.

Sikringsskap med skrusikringer er plassert utvendig på vegg.

Det er ikke forevist dokumentasjon eller opplysninger om anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1984
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunnlag av alder, manglende opplysninger og dokumentasjon, anbefales en utvidet el-kontroll.
Det bemerkes at undertegnede takstmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig.
Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste, for utbedring av eventuelle avvik og oppgraderinger vil det tilkomme ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap.

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.

Det er brannslukningsapparat datert 2010.
Røykvarslere.

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

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Brannslukningsapparat datert 2010.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser, etter det som kan observeres i underetasje.

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring er synlig flere steder. Fuktsikring/drenering er ikke kjent under terreng. Det er vurdert drenering og fuktsikring er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er registrert fukt i underetasje, som tilsier at eventuell drenering/fuktsikring har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

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

Det er skrånet fjell inn i underetasje og eventuelt utbedring av fuktsikring/drenering har begrenset effekt. Et tiltak kan være spyling av drensør for å kontrollere at dette fungerer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokker. Det er enkelte sprekker eller riss i mur, som delvis er forseglet, det bør følges med om disse utvikler seg.



Forseglet sprekk/riss i grunnmur.



Sprekk/riss i grunnmur.

TO 0 Terrengforhold

Planert og skrånet terreng der det i hovedsak er fall fra bygning.

TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat vann fra brønn, som er beliggende på utsiden av eiendommen. Privat avløp for gråvann til kum, som er beliggende på utsiden av eiendommen. Iht. tidligere salgsoppgave. Slamavskilleren for gråvann på denne eiendommen blir tømt periodisk hvert 2 år, iht. kommunen.

Bygninger på eiendommen

Stabbur

**Anvendelse**

Anneks.

Byggeår

1987

Kommentar

Kilde: Tidligere salgsoppgave.

Standard

Laftet tradisjonelt stabbur på et plan, fundamentert med stabbursøyler på støpt plate, laftevegger og saltak konstruksjon tekket med takstein. Tretrapp til overbygget inngangsparti og et innredet rom med tregulv, tømmer og trepanel på vegger, tømmeråser og trepanel i himling, Tredør og vindu.

Normal standard, som anneks e.l.

Vedlikehold

Stabburet har normalt vedlikehold.

Selv om stabburet ikke er tilstandsvurdert, nevnes det at støpt plate har knekk og det er råte i stakk ved inngangsparti, det er ikke vurdert tilstand utover dette.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus

**Anvendelse**

Lagring.

Byggeår

1984

Kommentar

Kilde: Tidligere salgsoppgave.

Standard

Uisolert uthus, fundamentert på stein og grunn, reisverksvegger med utvendig kledning og saltak konstruksjon tekket med blikkplater. Bestående av et større laggerom med gruset gulv og to avlukker og to boder/stall med tregulv.

Vippeport, lemmedør og vindu.

Tilliggende utedo.

Normal standard for uthus.

Vedlikehold

Noe manglende vedlikehold med skjevheter.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

83 m²/44 m²

Fritidsbolig: Entré, Kjøkken, Stue, 2 Soverom, Teknisk rom, Bad, Toalettrom, Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Stabbur, Uthus

Bruksareal andre bygg: 75 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 350 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 200 000

Konklusjon markedsverdi

1 200 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

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

Sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Sandbakkvegen 139 ,2233 VESTMARKA 0 m ² 1927 3 sov	20-10-2024	3 950 000	3 200 000		3 200 000	26 230
2 Kråkfossvegen 174 ,2233 VESTMARKA 99 m ² 1850 2 sov	02-06-2024	1 250 000	1 400 000		1 400 000	14 141
3 Hornlivegen 183 ,2233 VESTMARKA 37 m ² 1968 2 sov	06-04-2025	450 000	430 000		430 000	11 622
4 Ingelsrudvegen 486 ,2232 TOBØL 103 m ² 1914 3 sov	24-10-2024	1 200 000	1 200 000		1 200 000	11 321
5 Lia 22 ,2233 VESTMARKA 111 m ² 1961 3 sov	14-08-2024	1 250 000	1 230 000		1 230 000	11 081

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

Vann og avløpsgebyr. Gråvannstømming hvert 2 år. Iht. GIVAS.	Kr.	1 614
Kommunale gebyrer for eiendommen i 2024, eiendomsskatt og renovasjon. Iht. Eidskog kommune.	Kr.	4 492
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	6 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 890 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 850 000

Stabbur

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Stabbur	Kr.	150 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 250 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 050 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 350 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	44			44	40		44
Underetasje		30		30	10		30
Underetasje uinnredet		9		9		11	20
SUM	44	39			50	11	94
SUM BRA	83						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2		
Underetasje		Teknisk rom, Bad, Toalettrom	
Underetasje uinnredet		Uinnredet kjellerrom	

Kommentar

Uinnredet rom i underetasje er deler av gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA.
Arealet er ca. beregnet.

Veranda på ca. 9 m², plattinger på ca. 8 m² og 10 m², samt frittliggende platting på ca. 23 m² er definert som Åpent areal (TBA) .
Det bemerkes at vegg mellom tiliggende rom er inkludert i arealet.

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 1,89 m til ca. 2,27 m i tillegg er det høy himling i stue.
Målt takhøyder underetasje: Varierende fra ca. 2,03 m til ca. 2,19 m, uinnredet rom fra ca. 1,09 m til ca. 2,20 m.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger udatert plantegning av 1.etasje og fasade, som ikke stemmer med bygget hytte.
Det er ikke fremvist tegning av underetasje.
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen, iht. kommunens arkiver.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Skiftet vannpumpe av rørlegger Furuseth i 2023.
Det er ikke fremvist dokumentasjon, eier opplyser at rørlegger har dette.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Stabbur

Bruksareal BRA m²							
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.Etasje		7		7		3	10
SUM		7				3	10
SUM BRA	7						

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).
Areal er oppmålt ved inntrukket nedre del, øvre det er ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m. Totale gulvflate er ca. 10 m², definert som GUA.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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:

Uthus

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje		68		68	
SUM		68			
SUM BRA	68				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Lagerrom, Bod, Bod 2	

Kommentar

Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	51	32
Stabbur	0	7
Uthus	0	68

Kommentar

Fritidsbolig

S-rom er teknisk rom/bod og innredet rom.
Fordeling mellom P-rom og S-rom er opplyst i en overgangsperiode iht. avhendingslova.

Stabbur

Uthus er definert som S-rom.

Uthus

Uthus er definert som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3416 EIDSKOG	10	153		0	1611 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Hornlivegen 132, 2233 Vestmarka

Hjemmelshaver

Hansen, Yngvar

Kommentar

Iht. eiendomskart fra kommunen er eiendomsgrenser lite til mindre nøyaktig.

Det foreligger målebrev, dagbokført 13.12.1983, der arealet er oppgitt til 1.418 m².

Det foreligger målebrev, tinglyst 14.2.2005, som erstatter målebrev av 1983, der arealet er oppgitt til 1.477 m².

Det bør undersøkes med kommunen hvilket areal som er riktig og eventuelt foreta grenseoppmåling.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er høyt beliggende i skogsområde med spredt fritidsbebyggelse ved Hornlia, vest for Vestmarka sentrum i Eidskog kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.
Det er ikke fremlagt avtale om veirett.

Tilknytning vann

Privat vann fra brønn, som er beliggende på utsiden av eiendommen.
Det foreligger tinglyst bruksrett.
Iht. forrige salgsdokument.

Tilknytning avløp

Privat avløp for gråvann til kum, som er beliggende på utsiden av eiendommen.
Det foreligger ikke tinglyst bruksrett.
Iht. forrige salgsdokument.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).
Iht. kommunens kartportal.

Om tomten

Eiet tomt på 1.611 m², som er flat og lett skrånet, bestående av bl.a. opparbeidet plen og beplantning, samt naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger skjøte, dagbokført 6.3.1984, med følgende opplysninger:
"Hvis eiendommen i fremtiden skal overdras til andre enn kjøpernes barn, skal selgeren ha forkjøpsrett."
"Kjøperen skal ha rett til drikkevann fra kilde som ligger på selgernes gjenværende eiendom gnr. 10, bnr. 16 i Eidskog."
"Selgeren godkjenner at kjøperen oppfører bygning ned til 1,5 meter - enogenhalmeter - fra nabogrensen."

Det går en kraftlinje gjennom eiendommen og det foreligger overenskomst fra HEAS om rett til bygge, drive og vedlikeholde kraftlinjen, tinglyst 13.1.1992.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
875 000	2017	Kilde: Eiendomsverdi.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.06.2025	Utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	3	Nei
Oppdragsbekreftelse	20.06.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi	22.06.2025	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	4	Nei
Kommunale opplysninger	20.06.2025	Sit.kart, planopplysninger, gebyrer, matrikkel	Gjennomgått	6	Nei
Tidligere salgsdokumenter	04.04.2017	Verdi- og lånetakst.	Gjennomgått	7	Nei
Tegninger	20.06.2025	Tegning hytte.	Gjennomgått	1	Nei
Feie- og brannvesen	18.06.2025	Glåmdal brannvesen IKS	Gjennomgått	2	Nei
Tinglyste dokumenter	20.06.2025	Overenskomst HEAS fra 1992. Målebrev fra 1983 og 2005. Skjøte fra 1983.	Gjennomgått	8	Nei
Eier	23.06.2025	Fremvist fakturakopier fra rørlegger.	Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TY5957>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107250119	

Selger 1 navn
Yngvar Hansen

Gateadresse	
Hornlivegen 132	

Poststed	Postnr
VESTMARKA	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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1107250119

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

Beskrivelse

Oppvaskmaskin

Initialer selger: YH

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rep av oppvaskmaskin Satt inn nye plater i krypkjeller

Arbeid utført av

Belfor Norway as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fuktighet etter lekkasje fra oppvaskmaskin

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noen mus i krypkjeller

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

Document reference: 1107250119

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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1107250119

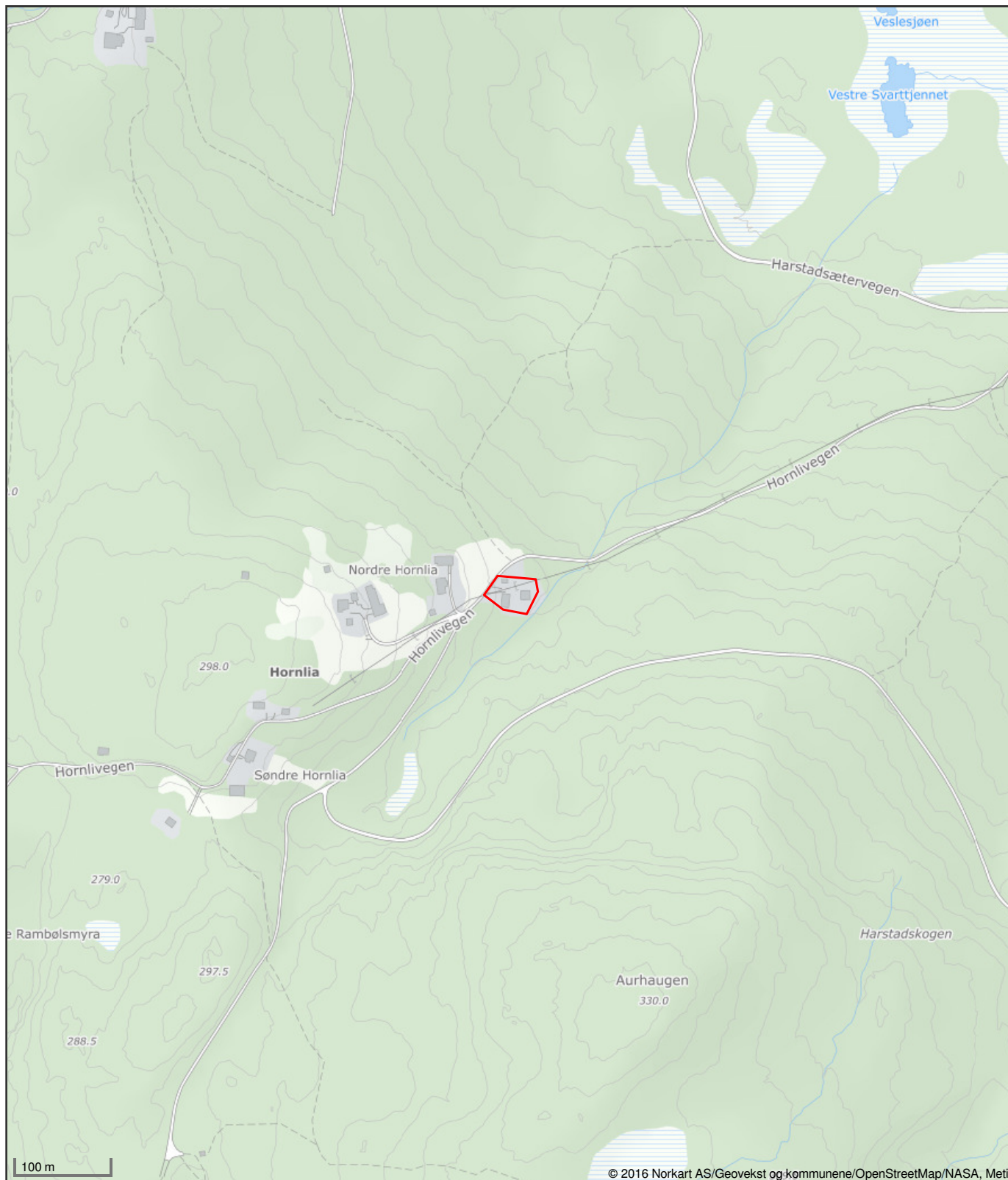
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Yngvar Hansen	46368513b86ace48b64e d911fa7ae1cfff8da67f	27.06.2025 09:14:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1107250119

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>



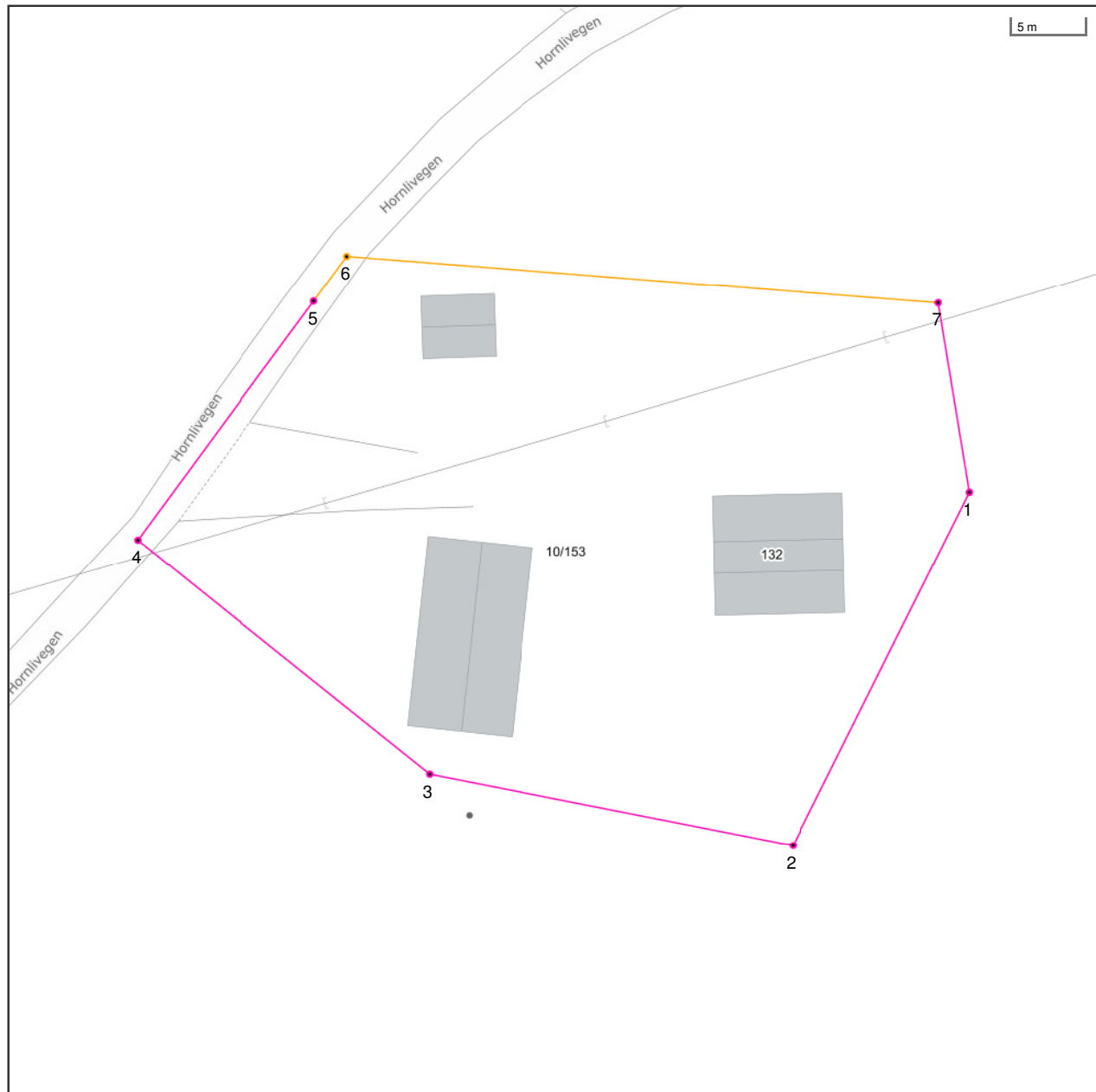
Oversiktskart for eiendom 3416 - 10/153//



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.



Eiendomskart for eiendom 3416 - 10/153//



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.

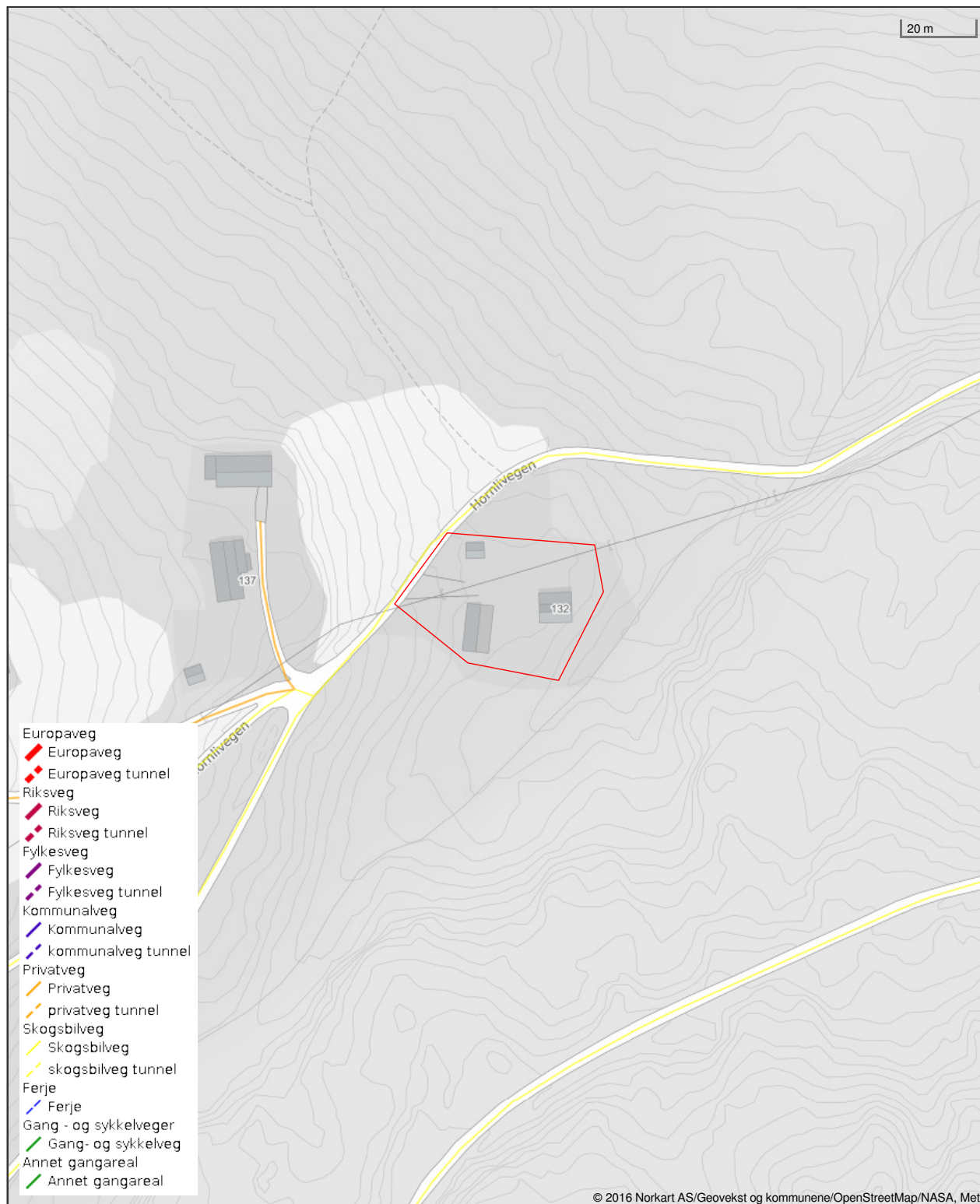
----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		1 610,80 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6649750,6	Øst	664735,48
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6649753,3	664759,01	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,14			
2	6649728,57	664748,02	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	27,06			
3	6649732,36	664722,91	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	25,39			
4	6649747,48	664702,22	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	25,63			
5	6649764,37	664713,54	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	20,33			
6	6649767,54	664715,66	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,81			
7	6649766,16	664756,3	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	40,66			



Vegstatuskart for eiendom 3416 - 10/153//



Nabolagsprofil

Hornlivegen 132

Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 22 min 🚗
🚋 Buåa Linje 735, 745	5 min 🚗 4.1 km
🚋 Stangnessætervegen Linje 735, 745	6 min 🚗 4.6 km

Avstand til byer

Kongsvinger	39 min 🚗
Lillestrøm	1 t 5 min 🚗
Oslo	1 t 27 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Skotterud, Eidskog	16 min 🚗
🚗 Rådhusvegen 7	16 min 🚗

Vintersport

Alpin

- Bjørkelangen skisenter
- Kjøretid: 35 min
- Skitrek i anlegget: 1



Sport

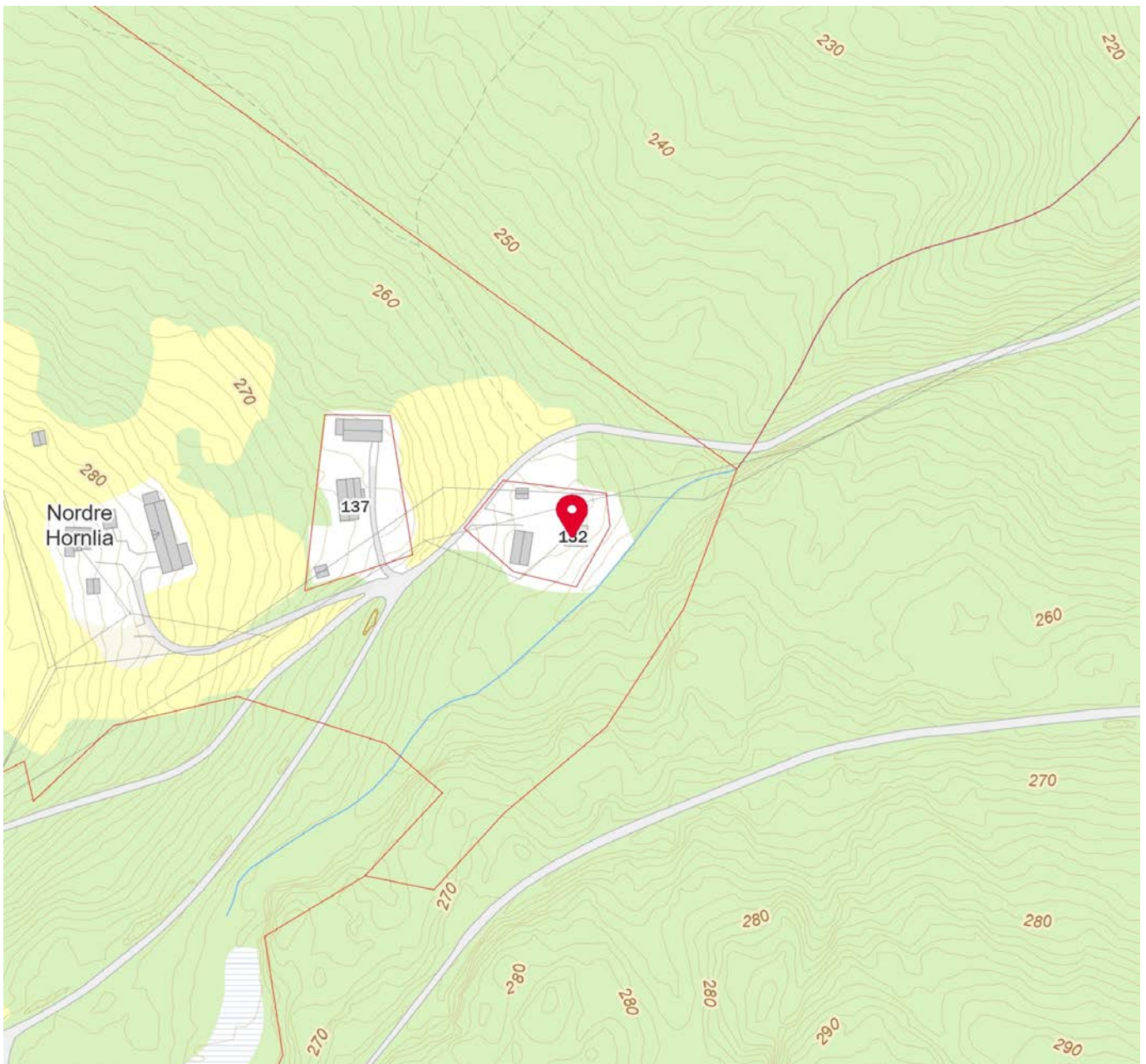
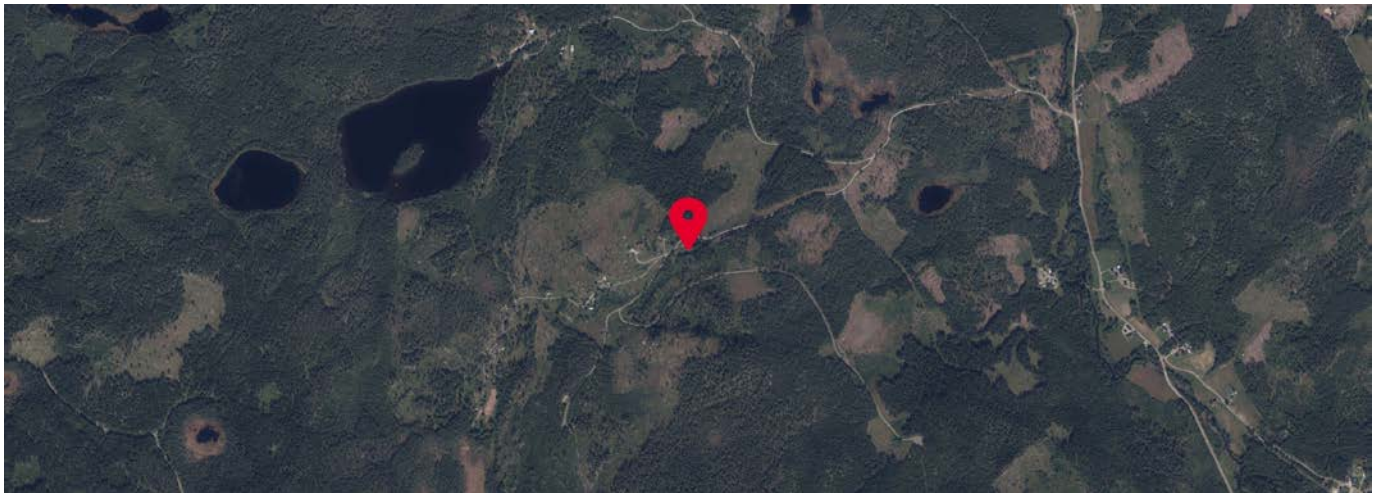
⚽ Vestmarka oppvekssenter Ballbinge Ballspill	6 min 🚗 4.7 km
⚽ Vestmarka idrettspark, ballbane Ballspill	7 min 🚗 5.2 km
🏊 EidskogAktiv	18 min 🚗

Dagligvare

Kiwi Skotterud PostNord	17 min 🚗 15.2 km
Coop Extra Skotterud Post i butikk	17 min 🚗 15.2 km

Varer/Tjenester

🏪 Vitusapotek Eidskog	17 min 🚗
-----------------------	----------



La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



Kenneth Sverre

Aktiv Bjørkelangen

930 29 613

kenneth.sverre@aktiv.no



Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hornlivegen 132
2233 VESTMARKA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Telefon: 930 29 613
E-post: kenneth.sverre@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre