



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Vestmarkavegen 1564, 2233 VESTMARKA

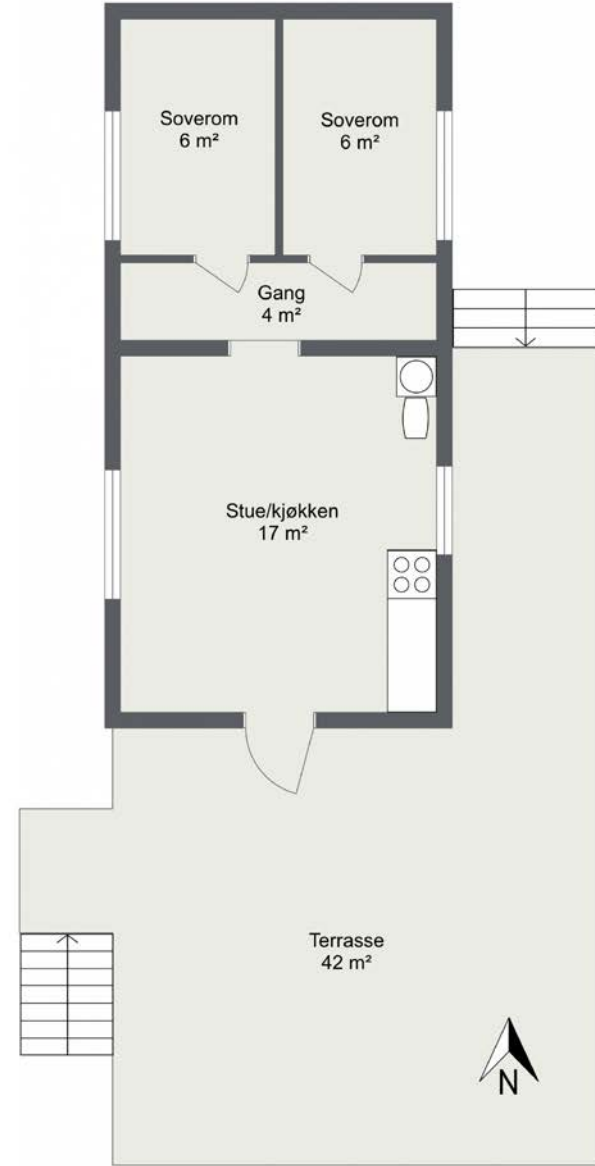
**Lettstelt hytte med idyllisk
beliggenhet ved Skjervangen.
Solrik tomt, nydelig utsikt mot
innsjøen og bilvei helt frem.**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.

Vestmarkavegen 1564, Vestmarka
1. Etasje



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

Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





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 1 500 000,-
Omkostn.: Kr 56 640,-
Total ink omk.: Kr 1 556 640,-
Selger: Stangeskovene AS

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2000
BRA-i/BRA Total: 34/41 m²
Tomtstr.: 1612.3 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 81

Oppdragsnr.: 1107240136

Lettstelt hytte med idyllisk beliggenhet ved Skjervangen!

Vestmarkavegen 1564 er en lettstelt hytte med alt på ett plan. Hytta ligger i et naturskjønt og idyllisk skogsområde kun to minutters gange fra innsjøen Skjervangen, med en liten sandstrand og gresslette. Innsjøen er ypperlig til fiske og padling, og langs vannet er det fine turmuligheter.

Det er bilvei helt frem og parkering på egen tomt. Tomten er en solfylt perle på 1612 kvm, noe opparbeidet med gressplen, men også vakker naturtomt med stedlig vegetasjon og et uthus med utedo og bod. Langs to sider av hytta er det bygget en terrasse på 42 kvm, med utekjøkken og nydelig utsikt utover innsjøen.

Innvendig består hytta av to soverom, en gang med plass til skap og stue/kjøkken i åpen løsning. Det koselige rommet har høy himling, gjennomgående dagslys, et enkelt kjøkken og peisovn.



Innhold

Velkommen4
Plantegninger20
Om eiendommen21
Tilstandsrapport32
Forbrukerinformasjon67
Budskjema68



Hytta ligger på en lettstelt forholdsvis flat tomt med egen parkering.



Nydelig beliggenhet og biladkomst helt frem til hytta.



Til hytta er det bygget en stor terrasse på ca. 42 kvm som strekker seg rundt en side av bygget.



Her kan du tilbringe ferier og helger omkranset av flott natur med et hav av rekreasjonsmuligheter - enten det er fiske, bading, båtturer eller fotturer som frister mest.





Hytta består av et koselig allrom, gang og to innredede soverom.



Kjøkkeninnredningen med skap og skuffer, samt mulighet for gasskomfyr og kjøleskap.







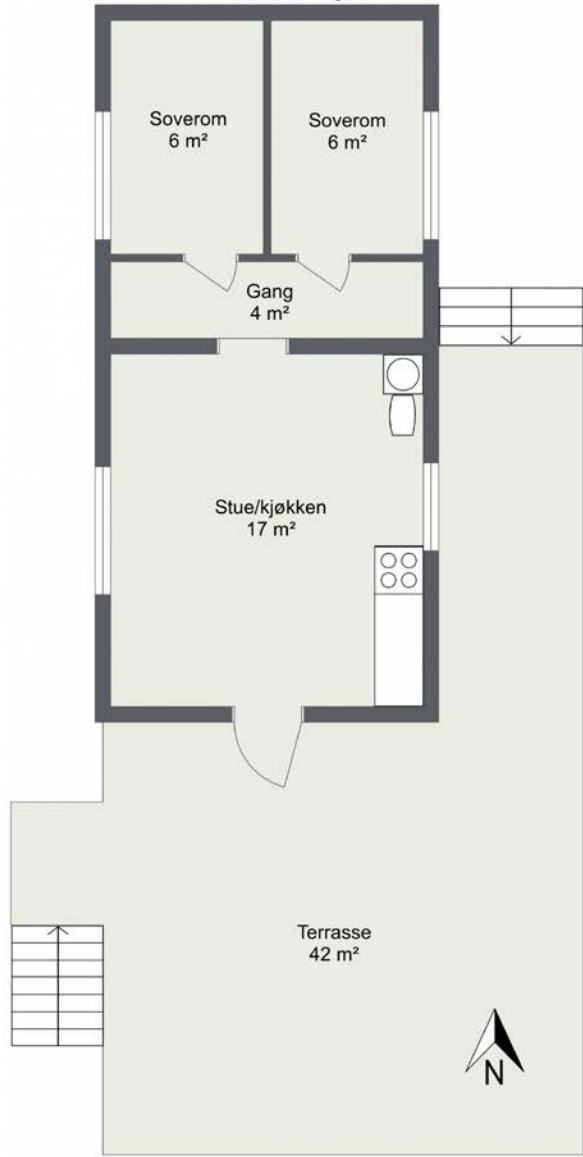
Uthus med bod og utedo.



Plantegning

1. etasje

Vestmarkavegen 1564, Vestmarka
1. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål/areal og er ikke juridisk bindene. 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: 34 m²
BRA - e: 7 m²
BRA totalt: 41 m²
TBA: 42 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 34 m² Gang, stue, kjøkken og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje
42 m²

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 7 m² Bod og utedo.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Stue/kjøkken har høy himling med takhøyder fra ca. 1,82 m ved skråtak til ca. 2,32 m til møne. Soveromsdel har skråtak og horisontal himling fra ca. 2,02 m ved skråtak til ca. 2,27 m til horisontal himling. Rom er godkjent for varig opphold etter dagens krav.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det foreligger tegninger, datert 13.9.1999, som ikke har inntegnet soverom og gang.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1612.3 m²

Tomtebeskrivelse

Hytta ligger i et naturskjønt og idyllisk skogsområde mellom et etablert hyttefelt og et hyttefelt under opparbeidelse, nordøst for innsjøen Skjervangen. Fra hytta er det kun to minutter å gå ned til innsjøen med en liten sandstrand og gresslette. Innsjøen er ypperlig til fisking og padling, og langs vannet er det fine turmuligheter.

Hyttetomten er på solfylte 1612 kvm, og er i tillegg til hytta oppført med et uthus på ca. 7 kvm med utedo og bod. Rundt byggene er tomten opparbeidet med plen, mens resten består av vakker naturtomt med trær, lyng og annen naturlig vegetasjon - en skjermet perle som innbyr til lek, late dager og god rekreasjon.

Fra tomten er det trapp opp til en stor terrasse som strekker seg langs to sider av hytta. Arealet er på hele 42 kvm og herfra får man nydelig utsikt langt utover innsjøen. Terrassen har spaltegulv av tre, rekkverk med stående panel og er delvis overbygd ved inngangspartiet til hytta. Langsmed hytteveggen er det bygd et lite utekjøkken med plass til gassflaske og nedfelt vaskekum med avløp til grunn.

Beliggenhet

Eiendommen har en fantastisk beliggenhet rett ved innsjøen Skjervangen i Eidskog kommune ved den vesle grenda Ljøner, helt sør i Eidskog kommune. Et sted som er perfekt for det gode hytteliv. Hytta har enkel adkomst fra riksveg 21, og området ligger i en praktisk, kort reiseavstand fra byer som Lillestrøm, Jessheim og Kongsvinger - perfekt for det gode

hytteliv. Feltet ligger i nydelige omgivelser kun ca. 75 minutters kjøretur fra Oslo, med gode solforhold og fredfullt utsyn over vannet.

Her kan du tilbringe ferier og helger omkranset av flott natur med et hav av rekreasjonsmuligheter - enten det er fiske, bading, båtturer eller fotturer som frister mest. Innsjøen er rolig og fredelig, godt tilpasset turer i kano, kajakk eller robåt. Området har også mye bær og sopp. Vinterstid kjøres det opp skiløyper, og det er flere markastuer og andre fine turmål i området.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Coop Extra og Kiwi i Skotterud. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Skotterud sentrum bank, legesenter, apotek, butikker, bibliotek og kafé m.m. Charlottenberg i Sverige og Kongsvinger ligger også godt innen rekkevidde.

Området byr på offentlig kommunikasjon via buss, og nærmeste holdeplass ligger ca. 5 km unna hyttefeltet. Med bil tar det ca. 15 min. til Skotterud, 30 min. til Charlottenberg, 35 min. til Kongsvinger, samt 60 min. til Lillestrøm

Bygningssakkyndig
Henning Fagersand

Type tekst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Fritidsbolig over et plan bestående av en laftet del og tilbygget del med bindingsverk. Laftet del er flyttet fra Vikodden og oppført med tilbygg i 2000. Bygningen er fundamentert med bl.a. murblokker, støpte pilarer og

tresøyler. Saltak i tre tekket med takshingel. Bygningen har trevinduer med koblet og enkelt glass.

Terrasse i trekonstruksjon med spaltegulv og rekkverk av tre. Delvis fundamentert med støpte peler. Utvendig trapp i tre til terrassen.

Interessenter bes lese gjennom vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Innhold
Planløsning
1. etasje: Entré/stue/kjøkken, gang og 2 soverom.
Annet: Uthus med utedo og bod.

Entré/stue/kjøkken
Fra terrassen er det dør inn til entré, stue og kjøkken i åpen løsning. Det koselige rommet er innbydende og delikat, med enstavs askefarget laminatgulv, blåmalt panel på veggene og hvitmalt åstak med høy himling og synlige rundbjelker. Vinduer på hver side gir gjennomgående dagslys og i hjørnet er det en vedovn som gjør det varmt og godt på kjølige dager. Ved inngangen er det plass til entrémøblement og litt lenger inn er det rom for sofagruppe.

Kjøkkeninnredningen er plassert langs den ene langveggen og har en enkel standard med en skuffeseksjon og et benkeskap med profilerte furufronter. Benkeplaten er av laminat og over det det montert en hylle og et lite vitrineskap. Det er gasskomfyr og -kjøleskap, med plass til gassflaske rett på utsiden av hytteveggen.

Soverom
Fra stuen er det dør inn til en gang med to dører inn

til hvert sitt soverom. Begge soverommene har en klassisk hyttestil med tregulv og panel på vegger og i tak. Taket er noe skrånet og trefags vinduer gir gode lysforhold. I gangen utenfor er det plass til garderobeskap eller så, og for mer lagring er det bod i uthuset.

Kort fortalt
- Koselig, lettstelt hytte.
- Alt på en flate.
- Bilvei helt frem.
- Parkering på egen tomt.
- Solfylt tomt på 1612 kvm.
- Nydelig utsikt mot innsjøen.
- Stue, kjøkken og entré i ett.
- Gjennomgående dagslys.
- Peisovn som oppvarming.
- Enkelt og praktisk kjøkken.
- Plass til gasskomfyr- og -kjøleskap.
- To soverom i tradisjonell stil.
- Uthus med utedo og bod.

Standard
Følgende har i vedlagte tilstandsrapport oppnådd tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er påvist råte i enkelte utvendige lafteknuter. Trekledning er ikke luftet i nedkant og det er sprekker og noe mindre råte i nedkant av enkelte kledningsbord. Lokal utbedring må utføres.
Råteskader må utbedres.
- Utvendig > Vinduer: Noe slitasje på vinduer innvendig og utvendig. Et midtvindu på soverom kunne ikke åpnes, en vindushasp er knekt. Vinduer bør utbedres og overflatebehandles. Justering av vinduer.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Flere pilarer under terrasse har veltet

eller er skjeve og delvis provisorisk understøttet. som har forårsaket skjevheter på terrassen. Fundamentering må utbedres og terrasse må rettes. Rekkverk er 0,95 m, dagens krav er 1,00 m.
- Innvendig > Overflater: Overgang fra laftet del til tilbygg er noe uferdig og provisorisk tettet.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Fundamenter har delvis skjevheter og provisorisk understøttet. Fundamentering må kontrolleres og rettes opp.

For mer utfyllende informasjon om eiendommen se vedlagte tilstandsrapport utført av Henning Fagersand, datert 19.06.2024. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 (TG 2). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg nøye inn i tilstandsrapporten før visning

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 bilvei helt frem og parkering på egen tomt.

Radonmåling

Det er ikke relevant med radonsikring eller målinger når bygning står på pilarer eller stripefundament, som gir gjennomlufting under bygningen. iht. TEK-17.

Diverse

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.

Energi

Oppvarming

Hytta oppvarmes med peisovn i stuen. Ventilasjonen er naturlig, med lufting via klaffeventiler i vegg. Det er verken innlagt vann eller strøm. Utvendig er det plass til gassflaske med slanger inn på kjøkkenet til både gasskomfyr og -kjøleskap.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 500 000

Kommunale avgifter

Kr 1 894

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Hytterenovasjon: 1.894 ,- per år. Kommunale avgifter varierer noe årlig.

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt i Eidskog kommune. Denne faktureres direkte fra kommunen. Se kommunens hjemmesider for gjeldene promillesats.

Formuesverdi sekundær

Kr 755 918

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien er stipulert og hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

Andre utgifter

Eier står selv ansvarlig for kostander tilknyttet kommunale avgifter, strømforbruk, vei, m.m.

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 1, bruksnummer 81 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:

3416/1/81:

01.09.1853 - Dokumentnr: 900028 - Utskifting

Overført fra: Knr:3416 Gnr:1 Bnr:79

Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.1858 - Dokumentnr: 900043 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:3416 Gnr:1 Bnr:17

Overført fra: Knr:3416 Gnr:1 Bnr:79

Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.1928 - Dokumentnr: 900147 - Utskifting

Overført fra: Knr:3416 Gnr:1 Bnr:79

Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.1933 - Dokumentnr: 900153 - Skjønn

Rettighetshaver: Knr:3416 Gnr:1 Bnr:25

Bestemmelse om beiterett

Overført fra: Knr:3416 Gnr:1 Bnr:79

Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1934 - Dokumentnr: 900237 - Skjønn

Rettighetshaver: Knr:3416 Gnr:1 Bnr:26

Bestemmelse om beiterett

Bestemmelse om båt/bryggeplass

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Overført fra: Knr:3416 Gnr:1 Bnr:79

Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.1937 - Dokumentnr: 2132 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3416 Gnr:1 Bnr:27

Rettighetshaver: Knr:3416 Gnr:1 Bnr:28

Bestemmelse om beiterett

Overført fra: Knr:3416 Gnr:1 Bnr:79

Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.1937 - Dokumentnr: 902125 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3416 Gnr:1 Bnr:27

Bestemmelse om beiterett

Bestemmelse om fiskerett

Bestemmelse om torvrettigheter.

Overført fra: Knr:3416 Gnr:1 Bnr:79

Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.1939 - Dokumentnr: 901851 - Skjønn

Rettighetshaver: Knr:3416 Gnr:1 Bnr:30

Bestemmelse om fiskerett

Bestemmelse om båt/bryggeplass

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om torvrettigheter.

Overført fra: Knr:3416 Gnr:1 Bnr:79

Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.1955 - Dokumentnr: 449 - Utskifting

Overført fra: Knr:3416 Gnr:1 Bnr:79

Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1955 - Dokumentnr: 2299 - Utskifting

Overført fra: Knr:3416 Gnr:1 Bnr:79

Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.1956 - Dokumentnr: 317 - Jordskifte

Grensegangssak

Overført fra: Knr:3416 Gnr:1 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.1957 - Dokumentnr: 193 - Jordskifte Grensegangssak
Overført fra: Knr:3416 Gnr:1 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.1963 - Dokumentnr: 2495 - Erklæring/avtale Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:3416 Gnr:1 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.1970 - Dokumentnr: 4874 - Rettsbok
Overført fra: Knr:3416 Gnr:1 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.1972 - Dokumentnr: 4837 - Jordskifte Grensegangssak
Overført fra: Knr:3416 Gnr:1 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.1979 - Dokumentnr: 4847 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Knr:3416 Gnr:1 Bnr:1 Fnr:8 Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:3416 Gnr:1 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.1980 - Dokumentnr: 1484 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Knr:3416 Gnr:1 Bnr:63 Bestemmelse om båt/bryggeplass
Overført fra: Knr:3416 Gnr:1 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.1981 - Dokumentnr: 2964 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Knr:3416 Gnr:1 Bnr:66 Bestemmelse om veg
Bestemmelse om garasje/parkering

Overført fra: Knr:3416 Gnr:1 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.2006 - Dokumentnr: 103071 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3416 Gnr:1 Bnr:73
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3416 Gnr:1 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.2011 - Dokumentnr: 308513 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Eidsiva Nett AS
Org.nr: 981 963 849
Avtale om rettigheter og plikter ved høyspenningsluftledninger
Overført fra: Knr:3416 Gnr:1 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.2013 - Dokumentnr: 11954 - Jordskifte
Overført fra: Knr:3416 Gnr:1 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.2013 - Dokumentnr: 11954 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3416 Gnr:12 Bnr:77
Opprinnelig tinglyst 27.05.1983 med dokumentnummer 3332
Overført fra: Knr:3416 Gnr:1 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.2013 - Dokumentnr: 11954 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3416 Gnr:12 Bnr:78
Opprinnelig tinglyst 27.06.1983 med dokumentnummer 4117
Overført fra: Knr:3416 Gnr:1 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.2013 - Dokumentnr: 11954 - Jordskifte Grensegangssak
Opprinnelig tinglyst 11.06.1985 med dokumentnummer 3263
Overført fra: Knr:3416 Gnr:1 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.2013 - Dokumentnr: 11954 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3416 Gnr:13 Bnr:24
Opprinnelig tinglyst 16.06.1989 med dokumentnummer 4249
Overført fra: Knr:3416 Gnr:1 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

24.11.2014 - Dokumentnr: 1027099 - Jordskifte Sak: 0410-2012-0005 Kristielia-Nordre Mangen Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett
Overført fra: Knr:3416 Gnr:1 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2014 - Dokumentnr: 1122225 - Jordskifte Jordskiftesak 0410-2011-0015 Fjellskogvegen
Overført fra: Knr:3416 Gnr:1 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.2015 - Dokumentnr: 52868 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Knr:3416 Gnr:1 Bnr:60 Rett til brønn
Overført fra: Knr:3416 Gnr:1 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

27.12.2016 - Dokumentnr: 1198822 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3416 Gnr:1 Bnr:78
Overført fra: Knr:3416 Gnr:1 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.2020 - Dokumentnr: 2702970 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3416 Gnr:1 Bnr:65
Overført fra: Knr:3416 Gnr:1 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.2020 - Dokumentnr: 3473976 - Erklæring/ avtale
Rettighetshaver: Knr:3416 Gnr:1 Bnr:1 Fnr:6
Rettighetshaver: Knr:3416 Gnr:1 Bnr:1 Fnr:8
Rettighetshaver: Knr:3416 Gnr:1 Bnr:63
Bestemmelse om vannanlegg
Overført fra: Knr:3416 Gnr:1 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.2022 - Dokumentnr: 430177 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rett til etablering, fornying, ombygging, inspeksjon og vedlikehold
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3416 Gnr:1 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.2022 - Dokumentnr: 731989 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3416 Gnr:1 Bnr:79
Elektronisk innsendt

Heftelsene omhandler bla. veirett for Gnr. 1 Bnr. 73 og senere utskifte eiendommer med bestemmer om bruk, årlig avgift og vedlikehold, veirett mellom Gnr/

Bnr 1/1 og 1/65 på skogsbilvei, avtale om brønn og båthus mellom Gnr. 1 Bnr. 60 og grunneier, utskiftningsakter, flere jordskiftesaker, festekontrakt med rettigheter mellom grunneier og 1/66, bestemmelse om sementrør under avkjørsel fra RV102 ved grunneiendommen, rett for Eidsiva nett til å ha høyspenningsledninger over grunneiendommen, veirett med plikt til å betale veiavgift til grunneier over 1/1 og avtale om Elvia nettstasjon.

Det er tinglyst en del gamle heftelser på eiendommen og tidligere eiendommer denne har blitt skilt ut fra. Flere eldre heftelser/servitutter har ikke blitt hentet ut fra Digitalarkivet da dette ikke var mulig.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for hytte, datert 08.09.2000.

Det foreligger byggetegning fra selger for eksisterende tømmerhytte, datert 13.09.1999. Det foreligger søknad om byggetillatelse/ dispensasjonsvedtak for oppføring av hytte i LNF område, datert 17.12.1999.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at byggetegningen ikke stemmer med dagens planløsning av hytta. Original byggetegning viser to rom, mens dagens løsning består av tre rom. Terrassen er heller ikke medtatt på tegningene og er bygget i senere tid. Denne er ikke byggesøkt. Dette er et søknadspliktig tiltak. 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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.09.2000.

Vei, vann og avløp

Det er adkomst til eiendommen via privat skogsbilvei.

Hytta er ikke tilknyttet offentlig VA.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til skogbruk/LNF i detaljregulering for "Skjervangen hytteområde". Endelig vedtatt arealplan 03.10.2013. Arealbruken var eiendommen er fastsatt til fremtidig byggeområde for fritidsbolig.

Avsatt i kommuneplanen til LNFR område.

Kommunen opplyser følgende: Fritidsbolig på 1/81 er satt opp på dispensasjon før reguleringsplanen. Av ukjent grunn ble den beholdt som bygning tilknyttet landbrukseiendommen også i reguleringsplan, og da innen LNFR-formål som ikke har bestemmelser om hyttebebyggelse. Ved et salg vil dispensasjon gjelde, og dagens bruk som fritidsbolig fortsette. Ved ønske om tilbygg, påbygg etc. må det enten søkes dispensasjon eller gjennomføres forenklet planendring. Det vil da ses til de regler som gjelder øvrig fritidsbebyggelse i området

Adgang til utleie

Hele hytta kan leies ut.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at

opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av

selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

37 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

38 890 (Omkostninger totalt)

55 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

58 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 538 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 555 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 558 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 38 890

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk

finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Kommunal info

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt

materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,125 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16.500,- oppgjørshonorar kr 7.000,- og visninger kr 3.000,- per stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 12.100,-. Utleggene omfatter foto, kommunale opplysninger og tinglysningsgebyr. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kenneth Sverre

Eiendomsmegler MNEF

kenneth.sverre@aktiv.no

Tlf: 930 29 613

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

Salgsoppgavedato

21.06.2024

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Vestmarkavegen 1564, 2233 VESTMARKA
 EIDSKOG kommune
 gnr. 1, bnr. 81

Markedsverdi

1 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 41 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 03.06.2024 Rapportdato: 19.06.2024 Oppdragsnr.: 13998-1328 Referansenummer: TH8945

Autorisert foretak: Fagersand AS Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand



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



Norsk takst

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



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

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

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

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



Oppdragsnr.: 13998-1328

Befaringsdato: 03.06.2024

Side: 2 av 20

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 fuktspøk.

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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 straktiltak 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.

Fritidsbolig over et plan bestående av en laftet del og tilbygget del med bindingsverk.
Iht. søknad om byggetillatelse fra 1999, ble laftet hytte flyttet fra Vikodden og oppført med tilbygg i 2000.
Alder på laftet hytte er ikke kjent.

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Bygningen har i hovedsak en normal tilstand, med enkelte unntak, som bl.a. fundamentering og enkelte utbedringer.

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: 2000

UTVENDIG

Bygningen er fundamentert med bl.a. murblokker, støpte pilarer og tresøyler.

Yttervegger av maskinlaftet tømmer i laftet del og bindingsverk med stående trekledning i tilbygg.

Saltak konstruksjon, der laftet del har åstak med høy himling, tilbygg har sperretak med horisontal himling.
Taktekking av asfalt takshingel.
Vindskier av tre med beslag.
Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.

Bygningen har trevinduer med koblet og enkelt glass.
Malt ytterdør av tre.

Terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk av tre, fundamentert delvis med støpte pilarer.
Utvendig trapp til terrasse.

Utvendig innredning med vaskekum og avløp til grunn med plass for gassflaske.

INNVENDIG

Gulvene er av laminat og tregulv.
Vegger er av trepanel.
Himlinger er av trepanel med synlige tømmeråser i laftet del.

Bjelkelag av tre.

Elementpipe med halvbeslag over tak og sotluke i stue/kjøkken.
Tilkoblet vedovn i stue/kjøkken.

Profilert finerdører.

KJØKKEN

Enkel kjøkkeninnredning med laminert benkeplate og underskap, benkekjøleskap og komfyr på gass.
Utvendig tilkobling av gass.
Avtrekk via vindu over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	41 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	34 m ²
Totalpris	1 500 000

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 650 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Fritidsbolig

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

Det foreligger tegninger, datert 13.9.1999, som ikke har inntegnet soverom og gang.
Det foreligger byggetillatelse/omdisponering og dispensasjon fra kommuneplan for oppføring av hytte, datert 17.12.1999 og ferdigattest datert 8.9.2000.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

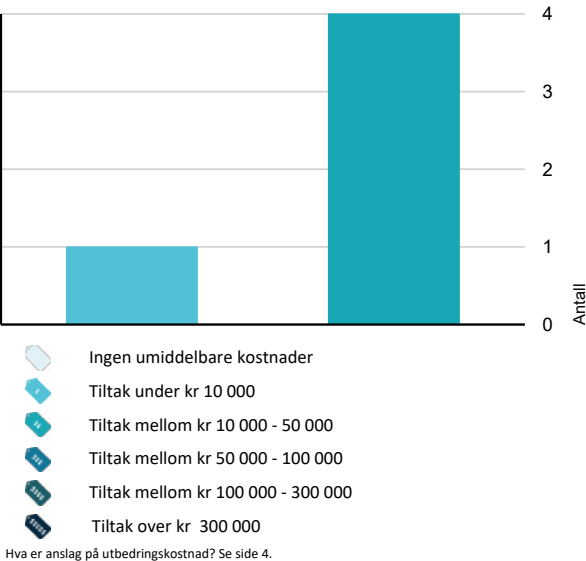
[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport for fritidsbolig med teknisk verdi og markedsverdi.
Det er ikke mottatt utfylt egenerklæring, det er et krav iht. Avhendingslova.
Selger var ikke tilstede ved befaringen, det tas forbehold om evt. manglende opplysninger vedrørende eiendommen.
For beregning av teknisk verdi er det brukt programmet Byggekost.no.
På befaringsdagen var det oppholdsvær og dagslys.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2000

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi. Kartutsnitt viser markert eiendommens tomt.

Anvendelse
Fritid.

Standard
Fritidsbolig over et plan bestående av en laftet del og tilbygget del med bindingsverk.
Laftet del er flyttet fra Vikodden og oppført med tilbygg i 2000. Planløsning består av terrasse med overtrekt inngangsparti til stue/kjøkken, gang og to soverom.
Det er ikke innlagt strøm, vann og avløp.
Oppvarming med vedfyring.
Enkel hyttestandard.

Vedlikehold
Bygningen har i hovedsak et normalt vedlikehold, med enkelte unntak.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekking av asfalt takshingel.
Vindskier av tre med beslag.

Besiktiget fra tak.
Takshingel har en forventet brukstid på ca. 20 år.



Taktekking.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall utførelse.

Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer fra takrenner kunne ikke oppdages.

Veggkonstruksjon

Yttervegger av maskinlaftet tømmer i laftet del og bindingsverk med stående trekledning i tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er påvist råte i enkelte utvendige lafteknuter.
Trekledning er ikke luftet i nedkant og det er sprekker og noe mindre råte i nedkant av enkelte kledningsbord.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Råteskader må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råte i enkelte lafteknuter.

Tilstandsrapport



Skader i nedkant av trekledning.

Takkonstruksjon/Loft

Saltak konstruksjon, der laftet del har åstak med høy himling, tilbygg har sperretak med horisontal himling uten tilgang til møneloft.

Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet og enkelt glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Noe slitasje på vinduer innvendig og utvendig.
Et midtvindu på soverom kunne ikke åpnes, en vindushasp er knekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vinduer bør utbedres og overflatebehandles.
Justering av vinduer.

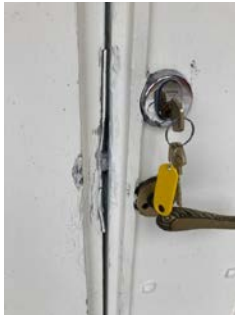
Kostnadsestimat: Under 10 000



Vinduer trenger jevnlig vedlikehold.

Dører

Malt ytterdør av tre.
Tetningslist bør utbedres, merker på låsekasse/karm.



Tegn etter brytemerker på lås.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk av tre, fundamentert delvis med støpte pilarer.

Vurdering av avvik:

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

Flere pilarer under terrasse har veltet eller er skjeve og delvis provisorisk understøttet, som har forårsaket skjevheter på terrassen.
Rekkverk er 0,95 m, dagens krav er 1,00 m.

Konsekvens/tiltak

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

Fundamentering må utbedres og terrasse må rettes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fundamentering av terrasse må utbedres.

Utvendige trapper

Utvendig trapp til terrasse.

Andre utvendige forhold

Utvendig innredning med vaskekum og avløp til grunn med plass for gassflaske.

Tilstandsrapport



Utvendig innredning med.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene er av laminat og tregulv.
Vegger er av trepanel.
Himlinger er av trepanel med synlige tømmeråser i laftet del.

Det er liten bruksslitasje på innvendige overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

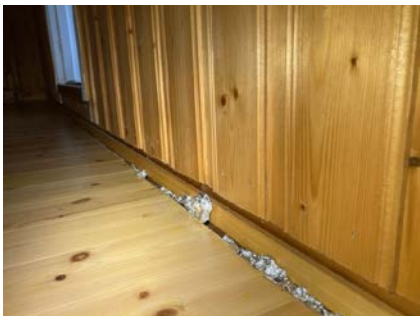
Overgang fra laftet del til tilbygg er noe uferdig og provisorisk tettet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overgang bør utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Overgang laftet del til tilbygg tettet provisorisk trolig for mus.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag av tre.
Ved stikkprøve-målinger ble det registrert skjevheter på gulv.
Det ble målt opp til ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på ca. 2 m og ca. 25 mm over hele rommet.

Vurdering av avvik:

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

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 0 Radon

Det er ikke relevant med radonsikring eller målinger når bygning står på pilarer eller stripefundament, som gir gjennomlufting under bygningen. iht. TEK-17.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med halvbeslag over tak og sotluke i stue/kjøkken.
Tilkoblet vedovn i stue/kjøkken.

TG 1 Innvendige dører

Profilert finerdører.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Enkel kjøkkeninnredning med laminert benkeplate og underskap, benkekjøleskap og komfyr på gass.
Utvendig tilkobling av gass.



Enkel kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er naturlig avtrekk med vindu fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

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?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er fundamentert med bl.a. murblokker, støpte pilarer og tresøyler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fundamenter har delvis skjevheter og provisorisk understøttet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fundamentering må kontrolleres og rettes opp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Uoversiktlig og delvis provisorisk fundamentering under hytta.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Toalett og bod

Byggeår

2000

Kommentar

Byggeår er ukjent, årstall er satt på bakgrunn av byggeår for hytte.

Standard

Uthus bestående av utedo med tørrklosett og bod. Bygningen i trekonstruksjoner fundamentert på blokker, bjelkelag med tregulv, yttervegger med stående trekledning, pulttak konstruksjon tekket med blikkplater.

Vedlikehold

Bygningen har et normalt godt vedlikehold og en normal god tilstand.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

34 m²/34 m²

Fritidsbolig: Stue/kjøkken, Gang, 2 Soverom

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 7 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 500 000

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 1 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 500 000

Konklusjon markedsverdi

1 500 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

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

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sandbakkvegen 153 ,2233 VESTMARKA 62 m² 1963 2 sov	09-09-2023	2 500 000	2 460 000	0	2 460 000	39 677
2 Sukkerveien 240 ,1954 SETSKOG 75 m² 2015 2 sov	28-05-2024	2 490 000	2 100 000	0	2 100 000	28 000
3 Agnes' veg 31 ,2233 VESTMARKA 40 m² 1972 2 sov	09-04-2024	700 000	600 000	0	600 000	15 000
4 Kråkfossvegen 174 ,2233 VESTMARKA 99 m² 1850 2 sov	02-06-2024	1 250 000	1 400 000	0	1 400 000	14 141

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

Teknisk verdi bygninger		
Fritidsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 200 000
Uthus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	50 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 250 000
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.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 650 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

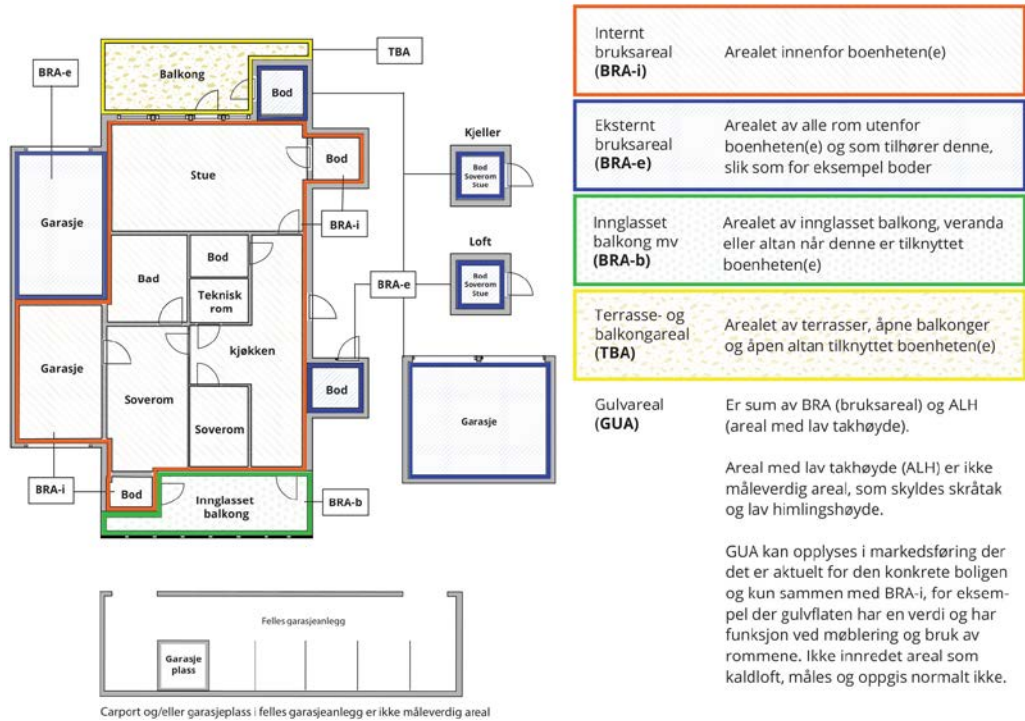
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			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	34			34	42		34
SUM	34				42		34
SUM BRA	34						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Stue/kjøkken , Gang , Soverom , Soverom 2		

Kommentar

Terrasse/veranda på ca. 42 m² er definert som Åpent areal (TBA) .

Målt takhøyder:

Stue/kjøkken har høy himling med takhøyder fra ca. 1,82 m ved skråtak til ca. 2,32 m til møne.
Soveromsdel har skråtak og horisontal himling fra ca. 2,02 m ved skråtak til ca. 2,27 m til horisontal himling.
Rom er godkjent for varig opphold etter dagens krav.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.
Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger, uten større avvik. Terrasse er ikke inntegnet.
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 de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger tegninger, datert 13.9.1999, som ikke har inntegnet soverom og gang.
Det foreligger byggetillatelse/omdisponering og dispensasjon fra kommuneplan for oppføring av hytte, datert 17.12.1999 og ferdigattest datert 8.9.2000.

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

Ny arealstandard

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod , Toalettrom	

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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

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	34	0
Uthus	0	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2024	Henning Fagersand	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3416 EIDSKOG	1	81		0	1612 m²	Eiendomsverdi	Eiet
Adresse							
Vestmarkavegen 1564, 2233 Vestmarka							
Hjemmelshaver							
Stangeskovene AS							
Kommentar							
Oppmålt tomt iht. kommunens kartportal.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Fritidseiendommen er beliggende i skogsområde mellom et etablert hyttefelt og et hyttefelt under opparbeidelse nord/øst for innsjøen Skjervangen på Vestmarka i Eidskog kommune.
Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via privat vei.
Tilknytning vann
Det er ikke innlagt vann.
Tilknytning avløp
Det er ikke innlagt avløp.
Regulering
Regulert område for Skjervangen hytteområde, der eiendommen er merket med LNF (landbruk, natur, fritid). Iht. kommunens kartportal.
Iht. planinformasjon fra kommunen: "I arealdelen lagt ut som framtidig fritidsboligområde, men er i reguleringsplanen avsatt til LNFRområde pga tilknytning til eksisterende landbrukseiendom."
Om tomten
Eiet tomt på ca. 1.612 m², som delvis er opparbeidet med plen, samt naturtomt.
Tinglyste/andre forhold
Kommunen opplyser om andre viktige forhold: "Fritidsbolig på 1/81 er satt opp på dispensasjon før reguleringsplanen. Av ukjent grunn ble den beholdt som bygning tilknyttet landbrukseiendommen også i reguleringsplan, og da innen LNFR-formål som ikke har bestemmelser om hyttebebyggelse. Ved et salg vil dispensasjon gjelde, og dagens bruk som fritidsbolig fortsette. Ved ønske om tilbygg, påbygg etc. må det enten søkes dispensasjon eller gjennomføres forenklet planendring. Det vil da ses til de regler som gjelder øvrig fritidsbebyggelse i området."

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.06.2024	Ikke mottatt.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Oppdragsbekreftelse	23.05.2024		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	22.05.2024	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	3	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	10.06.2024	Søknad byggetillatelse og dispensasjon 1999. Ferdigattest 2000. Sit.kart og planopplysninger.	Gjennomgått	6	Nei
Tegninger.	13.09.1999		Gjennomgått	1	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

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.

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

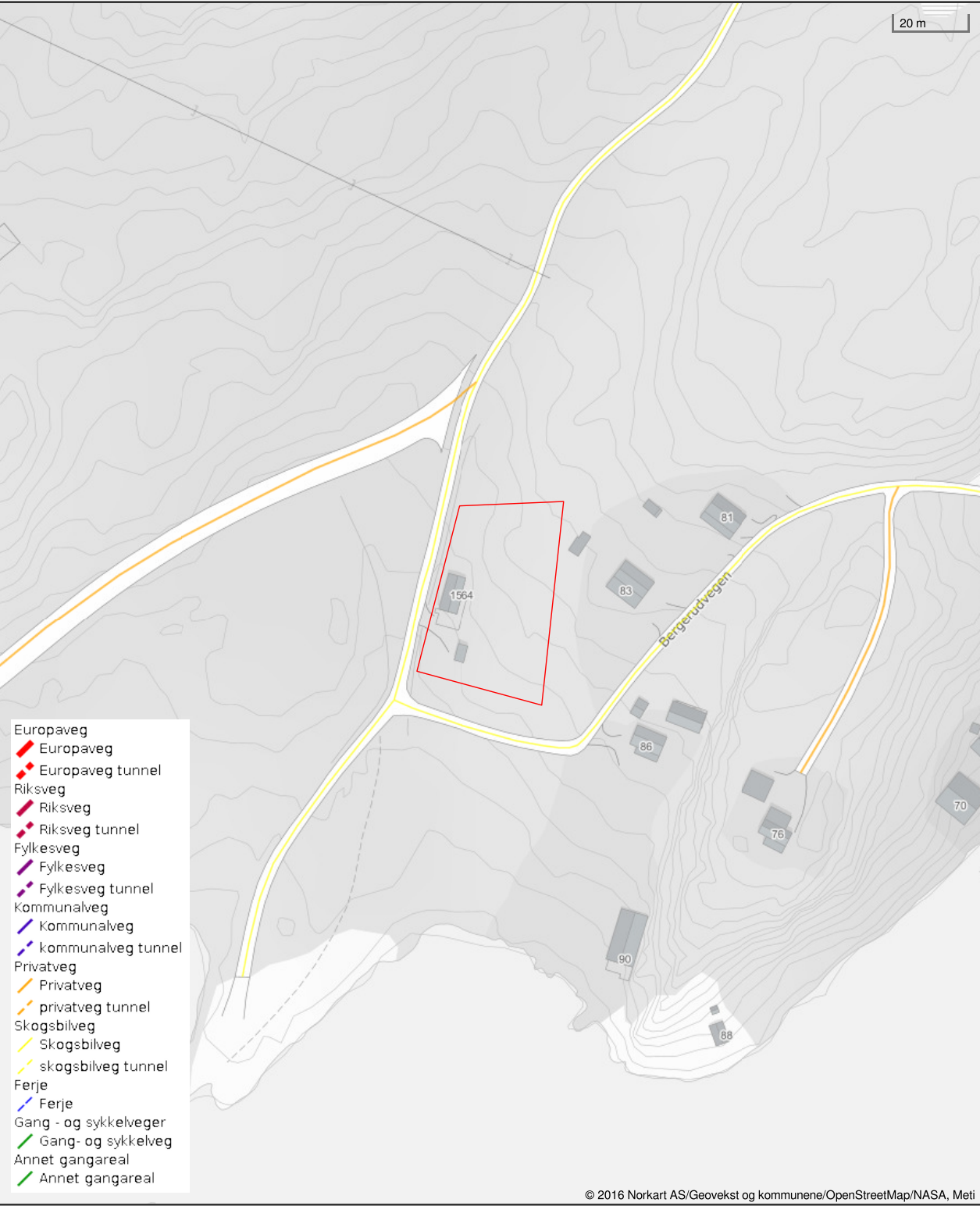
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:<https://samtykke.vendu.no/TH8945>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

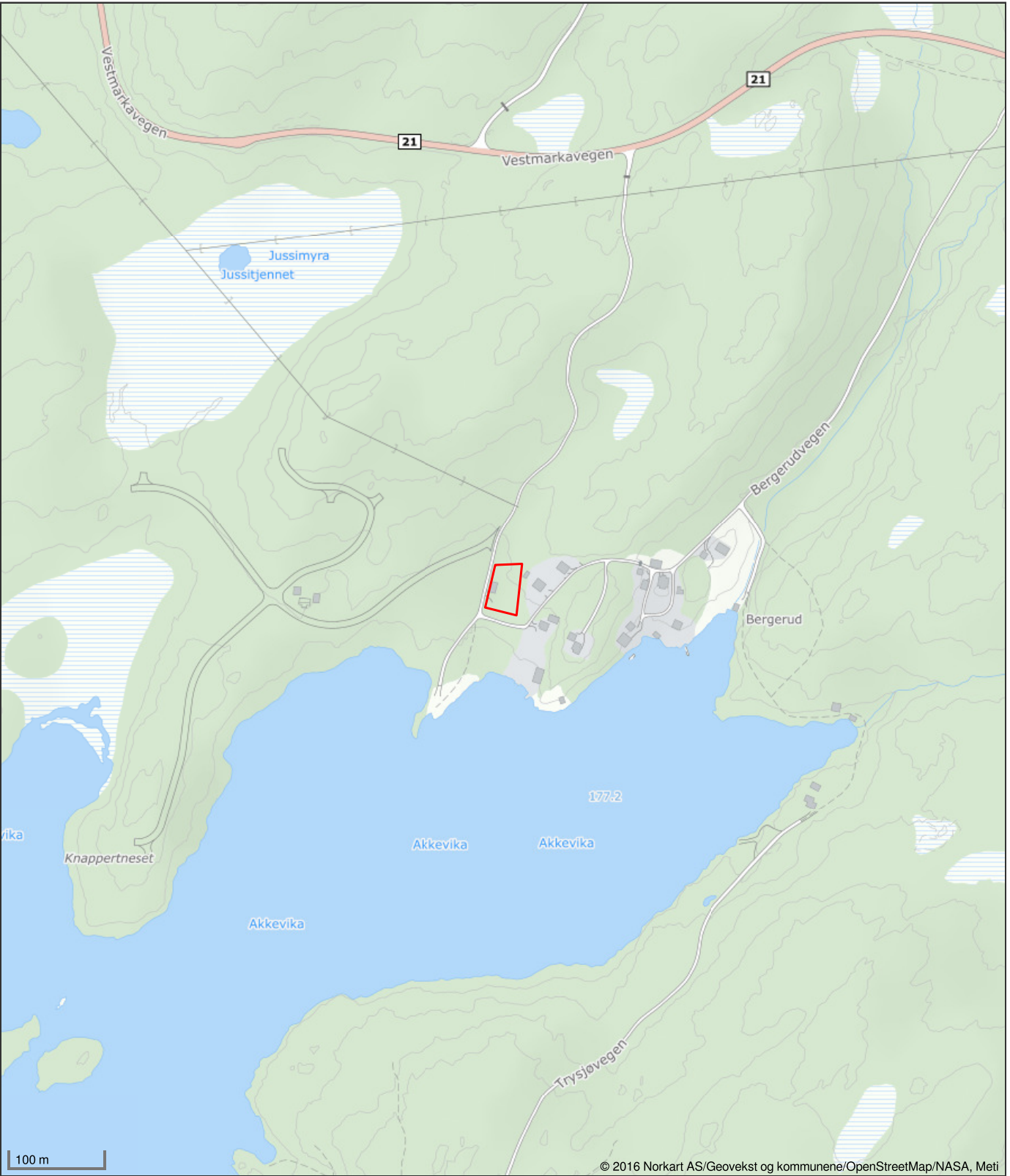
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.nofor mer informasjon

Vegstatuskart for eiendom 3416 - 1/81//

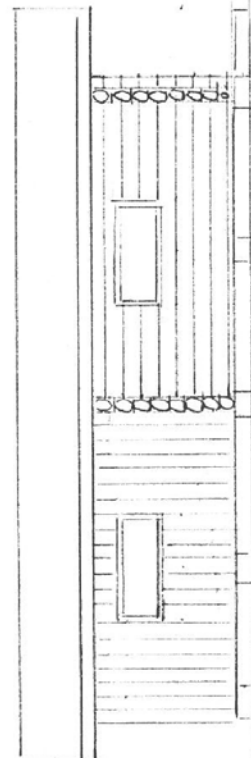


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

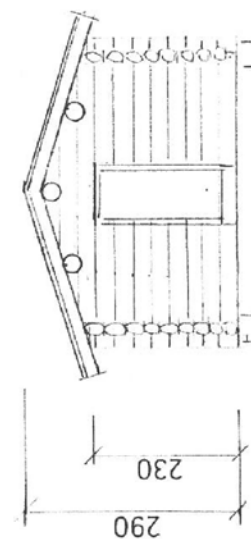
Oversiktskart for eiendom 3416 - 1/81//



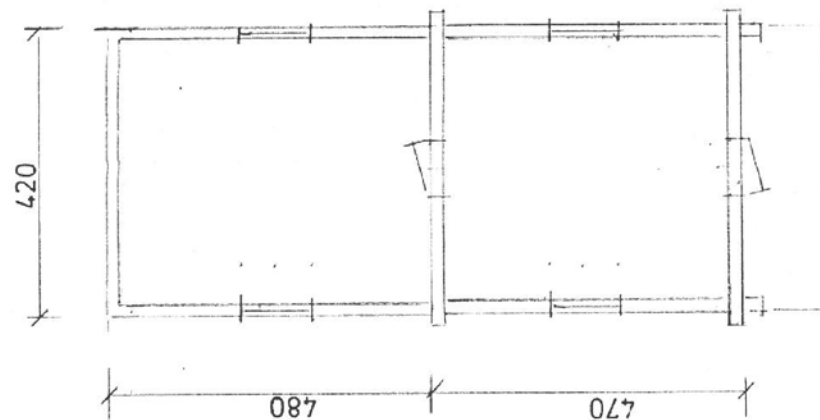
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Mot vest



Mot syd



Plan

AS Stangeskovene Eksisterende tømmerhytte Plan og fasader Mål 1:100		Dato: 13.09.99



EIDSKOG KOMMUNE
2230 Skotterud

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985
§ 99 nr. 1

Ansvarlig søker (navn, adresse) Ottar M.Taugbøl (byggesak) Ragnar Halvorsrud(om ferdigattest)	Tiltakshaver (navn, adresse) AS Stangeskovene, 1930 Aurskog
---	---

Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Bergerud, 2233 Vestmarka	1	1		

Tiltakets/byggets art Hytte			
Vedtak fattet av Planutvalget		Vedtak dato 07.12.1999	Saksnr. 25/1999
Dato sluttkontroll 01.09.2000	Kontrollansvarlig Ragnar Halvorsrud, 2233 Vestmarka		
Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. Pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. Pbl § 93).		

Sted Skotterud	Dato 08.09.2000	Stempel/underskrift Erik Sjøviken	 EIDSKOG KOMMUNE LANDBRUK OG TEKNIKK AVDELINGSINGENIØR I Rådhuset, 2230 Skotterud
-------------------	--------------------	--	---

Funksjon	Navn	Adresse
Tiltakshaver	AS Stangeskovene	1930 Aurskog
Funksjon	Navn	Adresse
Søker/byggetillatelse)	Ottar M. Taugbøl	2230 Skotterud
Funksjon	Navn	Adresse
Brannvern og Feiing	Harald S. Bierkan	Her
Funksjon	Navn	Adresse
Ligningskontoret		Her
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse



EIDSKOG KOMMUNE

SAK NR.: 25
J.nr: 1999/ 4118

Utvalg: PLAN
Møtedato: 07.12.1999

Saksbe. Erik Sjøviken

Planutvalget	Møtedato: 06.12.1999	Sak nr.: 25/1999
Saksbehandler: ESJ	Avgjøres av:	

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE/OMDISPONERING, HYTTE PÅ 1/1 DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANBESTEMMELSE NR. 3.

SØKER/EIER: A/S STANGESKOVENE, 1930 AURSKOG,
V/OTTAR M. TAUGBØL, 2230 SKOTTERUD

LANDBRUKSFORVALTNINGENS REG.NR.: 042099 00045 OMD

SAKSDOKUMENTER:

1. Søknad om byggetillatelse v/ansvarlig søker Ottar M. Taugbøl.
2. Oversiktskart i M=1:5000.
3. Tegninger, fasader-plan i M=1:100
4. Søknad om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse nr. 3, datert 15.09.99.
5. Skriv av 18.06.99 fra AS Stangeskovene.

Dokument nr. 2,3,4 og 5 følger saken.

SAKSOPPLYSNINGER:

AS Stangeskovene, 1930 Aurskog søker om å oppføre hytte i tømmer på sin eiendom gnr. 1, bnr. 1 ved Bergerud.

Grunnflate: 45,0 m²

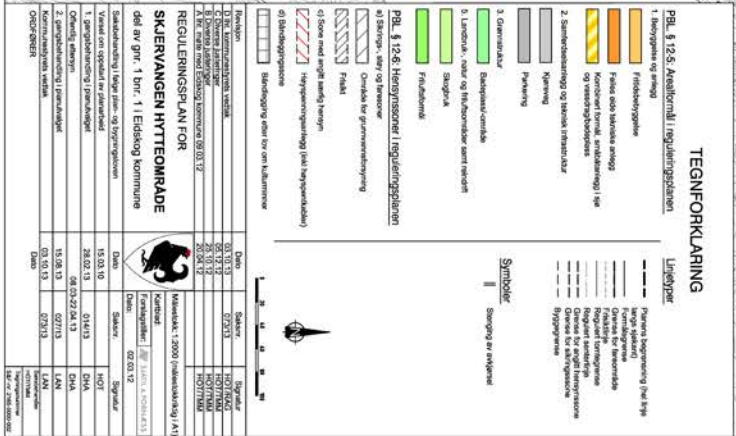
Hytta skal flyttes fra tiltakshavers eiendom ved Vikodden, og skal nyttes til utleie for jakt og fiske, som en del av den aktive ressursforvaltningen som Stangeskovene driver.

Området hytta skal oppføres i ligger ifølge kommuneplanen i "LNF-B område", dette vil blant annet innebære at "ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse" ikke er tillatt, jfr. kommuneplanbestemmelse nr 3.
Det søkes om dispensasjon fra denne bestemmelse.

Avstanden til vassdrag er over 100m.



Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Fritidsbebyggelse
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert med
	Veg
	Parkering
	Badeplass/-område
	Skogbruk
	Friluftsmål
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høysper
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtgrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift plantilbehør





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**

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

-  1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
-  Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
-  Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
-  Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseidom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



Kenneth Sverre
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613
kenneth.sverre@aktiv.no

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Vestmarkavegen 1564
2233 VESTMARKA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen
Saksbehandler: Kenneth Sverre

Oppdragsnummer: 1107240136

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 21.06.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon