



aktiv.

Kanalskogen 133, 2233 VESTMARKA

**Innbydende, velholdt hytte fra
2017 - Nydelig utsikt til
nærliggende Mortsjølungen - Kort
kjørevei til Oslo**



Eiendomsmegler MNEF

Kenneth Sverre

Mobil 930 29 613

E-post kenneth.sverre@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 76 100,-
Total ink omk.: Kr 3 066 100,-
Selger: Annie Synnøve Karlsen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2017
BRA-i/BRA Total 67/72 kvm
Tomtstr.: 1563 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 3, bnr. 205
Oppdragsnr.: 1107250177

Ditt nye fristed!

Velkommen til Kanalskogen 133 – en familievennlig og innbydende hytte fra 2017 med alt på ett plan. Omgivelsene er idylliske, her kan skuldrene senkes til duften av skog og lyden av fuglekvitter, og i det nærliggende vannet er bade- og fiskemulighetene utmerkede.

Eiendommen kan videre skilte med lettstelte uteområder, egen, gruslagt gårdsplass og en dels overbygd, sydvendt terrasse på 38 kvm med nydelig utsikt.

Hytta fremstår med tidsmessige farge- og materialvalg og luftig atmosfære. Stuen og kjøkkenet danner et flott allrom med møbleringsfrihet og peisovn, og det tradisjonelle kjøkkenet har flere integrerte hvitevarer. Videre er det et delikat bad/wc, et vaskerom/wc, en fin entré og tre gode soverom. Hytta selges med innbo og løsøre, dog med unntak av personlige eiendeler.

Flere rom har plass til garderobe, og hytta har lagringsplass i en utebod på ca. 5 kvm.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegning	20
Om eiendommen	21
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	57
Ferdigattest	62
Kart	63
Vedtekter hytteforening	68
Nabolagsprofil	72
Budskjema	82



Aktiv Eiendomsmegling v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Kanalskogen 133!



Hytta er fra 2017 og fremstår som velholdt og med god standard.
Omgivelsene er idylliske, her kan skuldrene senkes til duften av skog og lyden av fuglekvitter.



Beliggenheten er idyllisk i et skogsområde på Kanalskogen hyttefelt,
med vakker utsikt mot sør til innsjøen Mortskjølungen.



Velkommen inn!



Entreen har lasert panel på veggene og skifer på gulv med gulvvarme.



Her er det plass til garderobeløsning, og entreen har direkte adkomst til et vaskerom med wc.



Kjøkkenet har et tradisjonelt, solid og pent design med gode benkeflater og mye oppbevaringsplass.



Innredningen har lyse, profilerte fronter og mørk laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål.



Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp, samt ventilator, benkestikk og god arbeidsbelysning.



Stuen og kjøkkenet ligger i åpen løsning, og sammen danner de et romslig og innbydende allrom med god møbleringsfrihet.



Ekstra takhøyde skaper en luftig atmosfære, og store vinduer byr på unik, naturlig lyssetting og naturskjønn utsikt.



Fra allrommet er det utgang til en sydvendt terrasse på ca. 38 kvm med gode solforhold og nydelig utsikt over idylliske Mortsjølungen.

Det kan møbleres med både sofagruppe, godstol, tv-møblement og spisestue, og en peisovn er med på å sette den rette stemningen på kjøligere dager.





Soverom og bad er plassert langs gangen og ligger adskilt fra kjøkken og stue.



Det er tre innbydende soverom i hytta, så her er det god plass til både familie og gjester.



Soverommene har lasert panel på veggene, parkett på gulvene og store sprossevinduer som sørger for fint, naturlig lysinnslipp og gode luftemuligheter.



Både soverommene og entreen har plass til garderobeløsning, og hytta har for øvrig lagringsplass i en utebod ved inngangspartiet.

Badet har lasert panel og hvite fliser på veggene, og lysegrå fliser på gulv med gulvvarme. Innredningen har hvite, glatte fronter og består av en servant på en skapseksjon, skap og et speil med god belysning.

Videre har badet et toalett, mekanisk avtrekk og et dusjhjørne med skyvedører i glass.



I hendig tilknytning til entreen er det et pent rom med toalett, servant og opplegg for vaskemaskin.





På en dels overbygd terrasse ved stuen kan utsikten nytes til det fulle i lune og solrike omgivelser.



Med et areal på ca. 38 kvm byr terrassen på god plass til både grill og ønsket utemøblement, og overbygget sørger for brukstid selv i litt ruskevær.



Terrassen har gråbeiset tredekke, hvitmalt rekkverk, manuell markise og stemningsfull utebelysning.



Her er det gode solforhold, og ikke minst nydelig utsikt mot vann og vakker natur.



Vestmarka har flere fiskevann, skiløyper, skogsveier og jaktterreng, samt ypperlige områder for bær- og soppsanking. Hytta passer utmerket for helgeturer, og bor du i Oslo-området kan du være fremme på hytta i løpet av en times biltur.

Kanalskogen 133, 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).

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: 67 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 72 m²

TBA: 38 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 m² Entré, stue/kjøkken, toalettrom, bad, gang og 3 soverom

BRA-e: 5 m² Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

38 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Terrasse er definert som Åpent areal (TBA). Tilliggende bod er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e). Det bemerkes at vegg mellom tilliggende rom er inkludert i arealet. Målt takhøyder: Varierende fra ca. 2,28 m til ca. 2,90 m.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1563 m²

Tomtebeskrivelse

Fritidseiendommen ligger rett ved idylliske Mortsjølungen – fint plassert på en lettstelt tomt. Her er det gode solforhold, og ikke minst nydelig utsikt mot vann og vakker natur. Hyttas naturskjønne beliggenhet gir gode muligheter for ro i sjelen. I Mortsjølungen er det muligheter for båt, bading og fiske, og det er etablert brygge i nærheten.

På en dels overbygd terrasse ved stuen kan utsikten nytes til det fulle i lune og solrike omgivelser. Med et areal på ca. 38 kvm byr terrassen på god plass til både grill og ønsket utemøblement, og overbygget sørger for brukstid selv i litt ruskevær. Terrassen har gråbeiset tredekke, hvitmalt rekkverk, manuell markise og stemningsfull utebelysning.

Beliggenhet

Kanalskogen 133 ligger idyllisk til i et skogsområde på Kanalskogen hyttefelt, med vakker utsikt mot sør til innsjøen Mortskjølungen i Eidskog kommune. Dette gir en rolig og naturskjønn beliggenhet, perfekt for deg som ønsker å være tett på naturen og friluftsliv.

Vestmarka har fiskevann, skiløyper, skogsveier og jaktterreng, samt ypperlige områder for bær- og soppsanking. I nærområdet kan du gå tur på historisk grunn langs Sootkanalen, og det er utrolig vakkert langs kanalen. Herfra kan du ta turen ned til innsjøen Skjærvangen, som er verdt å få med seg. Fagermo måsan rundt er en fin rundtur på ca. 7,7 km. Hytta passer utmerket for helgeturer, og bor du i Oslo-området kan du være fremme på hytta i løpet av en god times biltur.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Joker Setskog, Kiwi Bjørkelangen og Rema 1000 Bjørkelangen. Det er ellers kort vei til Alti Bjørkelangen. I ytterkant av Bjørkelangen sentrum ligger Bjørkelangen Næringspark med kjeder som Rusta, Europris, Power og Maxbo. Det er også kort vei til hyggelig grensehandel både i Töcksfors og Charlottenberg.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består av fritidsbebyggelse og friområder.

Bygningssakkyndig

Henning Fagersand

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig fra 2017 på et plan med innlagt strøm, vann og avløp.

Bygningen er fundamentert på grunnmurselementer med en støpt plate på mark. Det er antatt at byggegrunnen består av naturlig selvdrenerende masser, og det er forutsatt at bruk av drensledninger ikke er nødvendig da gulvet ligger over terrengnivå.

Ytterveggene er en trekonstruksjon med stående trekledning og vindskier av tre. Takkonstruksjonen er et saltak med saksetakstoler, som gir høy himling i stue/kjøkken, mens resterende deler har flat himling. Taket er tekket med takshingel. Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt stål eller lignende materiale. Det er montert en takstige til pipen, som har helbeslag. Etasjeskillet mot grunn består av en støpt plate på mark. Vinduene er av tre med 2-lags isolerglass og gjennomgående sprosser. Ytterdøren til entréen har 3-lags isolerglass, mens terrassedøren er av tre med 2-lags isolerglass og gjennomgående sprosser. Eiendommen har en delvis overbygget terrasseplattning i trekonstruksjoner på mark. Terrassen har spaltegulv og rekkverk på deler av plattningen, samt en manuell markise. Det er en tilliggende utvendig uisolert bod med betonggulv, samt åpen vegg- og takkonstruksjon.

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Våtrom - 1.ETASJE > BAD - Overflater vegger og himling

Avvik: · Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er uegnede materialer i våtsoner. Vindu og trepanel i våtsonen til dusj og servant, uten synlig fuktsikring og kan bli utsatt for fukt. Våtsonen til dusj er 1m fra dusjens ytterkanter. Våtsonen til servant/vask er 0,5 m over og på sidene, samt under ned til gulv.

- Våtrom - 1.ETASJE > BAD - Overflater Gulv

Avvik: · Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Lite fall mot tilgjengelig sluk utenfor dusjsone. Gjeldene forskrift på byggetidspunktet (TEK-10), beskriver følgende ytelse: "Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet."

- Våtrom - 1.ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: · Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Da det ikke foreligger dokumentasjon for våtrommet kan det ikke konstateres om det er membran/tettesjikt i våtsoner.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - 1.ETASJE > BAD - Membran og tettesjikt - vegger

Avvik: · Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Våtsoner på vegger mot dusjhjørne og servant har trepanel uten synlig membran/tettesjikt, dvs at veggene ikke tåler vann. Løsningen er relativ vanlig på fritidsboliger, men oppfyller ikke kravet til membran/tettesjikt på vegger i våtsoner. Iht. NS 3600:2018 skal det da gis TG3.

Lovlighet

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det foreligger tegninger datert 19.4.2016 og ferdigattest datert 29.3.2017. Meglers kommentar: Terrassen er bygget større enn på tegninger.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 03.10.2025 av Henning Fagersand for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Følgende opplysninger er mottatt fra Elvia vedrørende det elektriske anlegget: Ikke foretatt noen besiktigelse, og det foreligger ingen pålegg om utbedring av feil på det elektriske anlegget.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Ingen bemerkninger i selgers egenerklæring.

Innhold

Kort fortalt

- Familievennlig, flott hytte fra 2017
- Parkering på egen, gruset plass
- Nydelig utsikt mot Mortsjølungen
- Upåklagelige solforhold hele dagen
- Dels overbygd terrasse på 38 kvm
- Solrik, lettstelt tomt på 1563 kvm
- Pen entré med varme i flislagt gulv
- Åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning
- Innbydende stuesone med peisovn
- Tradisjonelt, pent og velutstyrt kjøkken
- Velholdt bad/wc og eget vaskerom/wc
- 3 gode soverom med garderobeplass
- Lagringsbod på 5 kvm ved inngangen
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter
- Sikringsskap med automatsikringer
- Hytta selges møblert

Planløsning

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

Annet: Utebod på ca. 5 kvm.

Entré

Hytta har et pent, inntrukket inngangsparti med gruslagt adkomst, gråbeiset repos, tilliggende utebod og klassisk utebelysning. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en fin entré med lasert panel på veggene og grå fliser på gulv med gulvvarme. Her er det plass til garderobeløsning, og entreen har direkte adkomst til et vaskerom med wc.

Kjøkken

Kjøkkenet har et tradisjonelt, solid og pent design med gode benkeflater og mye oppbevaringsplass. Innredningen har lyse, profilerte fronter og mørk laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp, samt ventilator, benkestikk og god arbeidsbelysning.

Stue

Stuen og kjøkkenet ligger i åpen løsning, og sammen danner de et romslig og innbydende allrom med god møbleringsfrihet. Ekstra takhøyde skaper en luftig atmosfære, og store vinduer byr på unik, naturlig lyssetting og naturskjønn utsikt.

Det kan møbleres med både sofagruppe, godstol, tv-møblement og spisestue, og en peisovn er med på å sette den rette stemningen på kjøligere dager. Fra allrommet er det utgang til en sydvendt terrasse på ca. 38 kvm med gode solforhold og nydelig utsikt over idylliske Mortsjølungen.

Bad/wc og vaskerom/wc

Hytta inneholder et bad/wc og et vaskerom/wc. Badet har en kombinasjon av lasert panel og hvite fliser på veggene, og det er lysegrå fliser på gulv med gulvvarme. Innredningen har hvite, glatte fronter og består av en heldekkende servant på en skapseksjon, et høyskap, et veggskap og et speil med god belysning. Videre har badet et toalett, mekanisk avtrekk og et dusjhjørne med skyvedører i glass. I hendig tilknytning til entreen er det et pent rom med toalett, servant og opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe

Det er tre innbydende soverom i hytta, så her er det god plass til både familie og gjester. Soverommene har lasert panel på veggene, tidsmessig laminat på gulvene og store sprossevinduer som sørger for fint, naturlig lysinnslipp og gode luftemuligheter. Både soverommene og entreen har plass til garderobeløsning, og hytta har for øvrig lagringsplass i en utebod ved inngangspartiet.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, skifer og fliser.

Vegger: Trepanel.

Himling: Trepanel.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system. Fordelerskap med drenering er plassert på toalettrom. Stoppekran er på badet.

- Avløpsrør: Synlige avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger, samt mekanisk avtrekk fra våtrom, toalettrom og kjøkken.
- Varmesentral: Oppvarming skjer med vedfyring, panelovner og varmekabler på bad, toalettrom og i entré.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter med direkte el-tilkobling er plassert på bad.

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.

Moderniseringer og påkostninger

2020:

- Elektro arbeider

2017:

- Manuell markise

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper må selv besørge og bekoste ønsket abonnement.

Parkering

Det er bilvei helt frem, samt parkering på en egen, gruslagt gårdsplass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at det foreligger radonsperre eller foretatt radonmålinger. På bakgrunn av ferdigattest for boligen foreligger, har utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Hytta er elektrisk oppvarmet med gulvvarme i entreen, på badet og wc-rommet, og med panelovner på enkelte rom. Dette suppleres med vedfyring i en peisovn i stuen.

Info strømforbruk

Det er ikke kjent om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 11 751 pr 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av hytterrenovasjon samt gebyr for vann og avløp. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Samlet gebyr for en eiendommen er ikke kjent før et år er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Eiendomsskatt

Kr 5 547 pr 2025

Formuesverdi

Det er bestilt, men ikke mottatt, formuesverdi fra Skatteetaten. Formuesverdien er ukjent ved opprettelse av salgsoppgave.

Andre utgifter

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

Årlig velavgift

Kr 500

Velforening

Det er pliktig medlemskap i Kanalskogen hyttevel for eiere av bebygde tomter/hytter. Kanalskogen Hyttefelt er bestående av 46 hyttetomter og fellesområde på kommunal grunn. Velforeningen tar opp, samordner og gjennomfører tiltak til beste for beboerne og velområdet, eventuelt i samarbeid med Sandbakken Vel og andre brukere av området. Velforeningen skal også ivareta medlemmenes interesser vis-a-vis Eidskog kommune.

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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Kanalskogen Hyttevel

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3, bruksnummer 205 i Eidskog kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3416/3/205:

07.10.2019 - Dokumentnr: 1175861 - Jordskifte

Sak:18-089504REN-JKON Kanalskogen hyttefelt

Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.2014 - Dokumentnr: 971938 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3416 Gnr:3 Bnr:182

01.01.2020 - Dokumentnr: 1600391 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0420 Gnr:3 Bnr:205

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger Ferdigattest for fritidsbolig på gnr 3, bnr 205, Kanalskogen 133, datert 29.03.2017.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Det er privat vei.
Tilknytning vann: Privat innlagt.
Tilknytning avløp: Privat kloakk.

Hyttfeltet har privat vannverk, som driftes av kommunen. Hyttfeltet har privat renseanlegg, som driftes av kommunen. Det må påregnes endringer av ansvar i forhold til drift og vedlikehold av private anlegg.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til fritidsbebyggelse.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte

fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

76 100 (Omkostninger totalt)

92 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

94 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 066 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 082 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 084 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 76 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 23.500,-, markedspakke kr 22.990,- og visninger kr 3.000,- per stk med representant fra Aktiv tilstede. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10.045,-. 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 stort per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

15.10.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Kanalskogen 133, 2233 VESTMARKA

 EIDSKOG kommune

 gnr. 3, bnr. 205

Markedsverdi

3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 03.10.2025

Rapportdato: 13.10.2025

Oppdragsnr.: 13998-1464

Referansenummer: EC6417

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand



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

Norsk takst

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



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

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

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

Fagersand AS

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

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



Rapportansvarlig

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576



Sertifikater

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGNING.

Fritidsbolig fra 2017 på et plan med innlagt strøm, vann og avløp.

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Boligen fremstår med i hovedsak svært liten bruksslitasje og er godt vedlikeholdt.

Registrerte avvik gjelder badet, der det ikke er benyttet membran/tettesjikt på vegger i våtsoner og det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging av skjulte konstruksjoner, som membran/tettesjikt.

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: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmurselementer med støpt plate på mark.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning, vindskier av tre.

Saltak konstruksjon med saksetakstoler (høy himling) i stue/kjøkken og flat himling i resterende.

Taktekking av takshingel.

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

Takstige til pipe med helbeslag.

Trevinduer med 2-lags isolerglass og gjennomgående sprosser.

Ytterdør med 3-lags isolerglass til entré.

Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass og gjennomgående sprosser.

Delvis overbygget terrasseplating i trekonstruksjoner på mark med spaltegulv og rekkverk på deler av plattingen.
Manuell markise.

Tilliggende utvendig uisolert bod med betonggulv og åpen vegg og takkonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er av parkett og skifer-fliser i entre.

Vegger og himlinger er av trepanel.

Vedovn med toppmontert stålrørpipe.

Profilerte formpressede innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår.

Trepanel på vegger med unntak i dusjsone der det er fliser.

Trepanel i himling.

Fliser på gulv med sokkel og gulvvarme.

Plastsluk med synlig membranmansjett i dusjsone og ved bereder.

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med underskap, speil, veggskap, frittstående toalett og dusvegger med garnityr.

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft under dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaskeum, induksjonstopp med komfyrvakt, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjølfrysenskap. Lekkasjestopper i benkeskap.

Laminat på gulv og glassplate på vegg over kokesone.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulv med sokkel og plastsluk med synlig membranmansjett, trepanel på vegger og himling.

Utstyr består av frittstående toalett og servant, samt opplegg for vaskemaskin.

Elektrisk avtrekksvifte og tilluft under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system, fordelerskap med drenering er plassert på toalettrom.
Stoppekran på bad.

Synlige avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

Mekanisk avtrekk fra våtrom, toalettrom og kjøkken.

Oppvarming skjer med vedfyring, panelovner og varmekabler på bad, toalettrom og entre ut fra observerte termostater.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter med direkte el-tilkobling er plassert på bad.

El-anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett.

Sikringskap med automatsikringer er plassert i entre.

Det er et brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Terrenget mot hytta er relativt flatt.

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	72 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	72 m ²
Totalpris	3 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

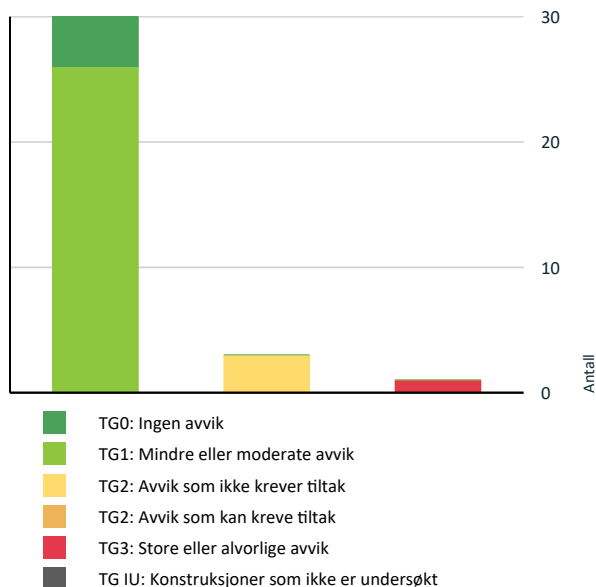
Fritidsbolig

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

Det foreligger tegninger datert 19.4.2016 og ferdigattest datert 29.3.2017.

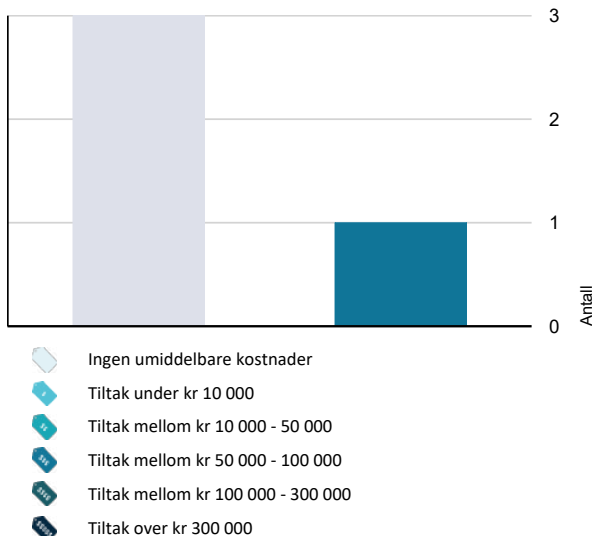
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Referansenivå for vurderinger i rapporten er byggeår 2017 og det legges til grunn at bygget er prosjektert og søkt etter teknisk forskrift 2010.

Oppdraget er et salg via fullmektig, (benevnt som selger i rapporten) var ikke tilstede på befaringen og det kan være opplysninger ved eiendommen som ikke er opplyst.

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

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

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

På befaringsdagen var det oppholdsvær og eventuelle lekkasjer utenfra kunne ikke oppdages.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Membran og tettesjikt - vegger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

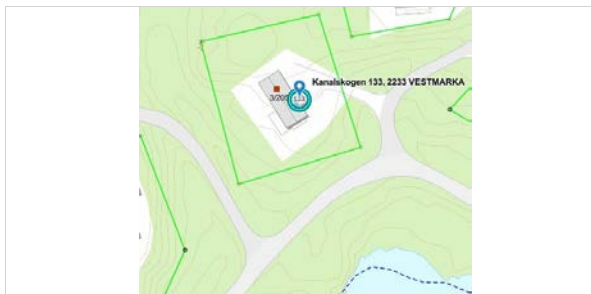
! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2017

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

Anvendelse
Fritid

Standard
Fritidsbolig på et plan med innlagt strøm, vann og avløp, vei og parkering til hytta.
Planløsningen består av entre, åpen stue/kjøkken løsning med tilgang til sør/vest vendt delvis overbygget terrasse, toalettrom med opplegg for vaskemaskin, bad og tre soverom, samt utvendig tilliggende bod.
Oppvarming skjer med vedfyring, panelovner og varmekabler på bad, toalettrom og entre.
Fritidsboligen har normal standard tilpasset dagens krav.

Vedlikehold
Fritidsboligen har et godt vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av takshingel.
Besiktiget fra tak.



Taktekking med takstige til pipe.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l.
Takstige til pipe med helbeslag.

Det er ikke montert snøfangere, det er ikke krav om dette ved takvinkel inntil 27 grader og takshingel, som i dette tilfelle.

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

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning, vindskier av tre.
Ved stikk kontroll ble det observert musebånd.
Besiktiget fra bakkenivå.



Bilde bak kledning viser lufting og musebånd.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak konstruksjon med saksetakstoler (høy himling) i stue/kjøkken og flat himling i resterende.
Mindre møneloft uten tilgang, det er observert lufteventiler i hver gavl (kortender).
Besiktiget fra bakkenivå.

TG 1 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass og gjennomgående sprosser.

TG 1 Dører

Ytterdør med 3-lags isolerglass til entré.
Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass og gjennomgående sprosser.
Det er noen merker i nedkant på karmen til ytterdør.

Tilstandsrapport



Merker på dørkarm.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis overbygget terrasseplattning i trekonstruksjoner på mark med spaltegulv og rekkverk på deler av plattningen.
Manuell markise.



Terrasseplattning.

TG 1 Andre utvendige forhold

Tilliggende utvendig uisolert bod med betonggulv og åpen vegg og takkonstruksjon.



Tilliggende bod.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene er av parkett og skifer-fliser i entre.
Vegger og himlinger er av trepanel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate på mark.
Ved målinger ble det registrert kun mindre skjevheter på gulv.
I stue/kjøkken ble det målt opp til ca. 5 mm innenfor 2 m målelengde og tilsvarende over hele rommet.
Målinger er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt.

TG 1 Radon

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at det foreligger radonsperre eller foretatt radonmålinger.

På bakgrunn av ferdigattest for boligen foreligger, har utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Vurdering på bakgrunn av ferdigattest.

TG 1 Pipe og ildsted

Vedovn med toppmontert stålrørpipe.

Det er ikke registrert siste feiing eller tilsyn, iht. Glåmdal brannvesen IKS.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte formpressede innerdører.

En dør til soverom tar noe i karm og bør justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår.

Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter for byggetidspunktet (TEK-10) og også opp mot dagens krav.

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet foruten ferdigattest på bygget.

Tilstandsrapport



Bad.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Trepanel på vegger med unntak i dusjsone der det er fliser.
Trepanel i himling.

Vurdering av avvik:

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

Vindu og trepanel i våtsonen til dusj og servant, uten synlig fuktsikring og kan bli utsatt for fukt.

Våtzone til dusj er 1m fra dusjens ytterkanter.

Våtzone til servant/vask er 0,5 m over og på sidene, samt under ned til gulv.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Trepanel og vindu i våtsoner har begrenset fuktpåkjenning og det er ikke behov for tiltak så lenge det opprettholdes dusjing mot glassvegger og varsomt bruk.

Ses i sammenheng med "Membran/tettesjikt".

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trepanel og vindu i våtzone til dusj.



Trepanel i våtzone til servant.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med sokkel og gulvvarme.

Det er tett bunnskinne til dusjsone, ivaretatt med to sluk.

Det er varierende fall i dusjsone, ca. 1:100, ved vanntest blir bruksvann ledet til sluk.

Utenfor dusjsone er det fall mot dusjvegger og noe fall til sluk ved bereder.

Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist ved bereder, i tillegg er det flislagt oppkant mot terskel på ca. 70 mm, det er forutsatt at det er lagt membran bak oppkant.

Vurdering av avvik:

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

Lite fall mot tilgjengelig sluk utenfor dusjsone.

Gjeldene forskrift på byggetidspunktet (TEK-10), beskriver følgende ytelse:

"Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet."

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

TG 3 Membran og tettesjikt - vegger

Fliser i våtsoner på vegger i dusjsone, trepanel på øvrige våtsoner.

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Våtsoner på vegger mot dusjhjørne og servant har trepanel uten synlig membran/tettesjikt, dvs at veggene ikke tåler vann.

Løsningen er relativ vanlig på fritidsboliger, men oppfyller ikke kravet til membran/tettesjikt på vegger i våtsoner.

Iht. NS 3600:2018 skal det da gis TG3.

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Tilstandsrapport

Våtrommet kan fungere med denne løsningen, men det er risiko for at fukt kan trenge inn i veggkonstruksjon og føre til skader, det anbefales tettesjikt på alle våtsoner.

Kostnadsestimat er satt for etablering av godkjent tettesjikt på våtrommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Trepanel på vegger i våtsoner til dusj.

1.ETASJE > BAD

1. TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membranmansjett i dusjsone og ved bereder. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

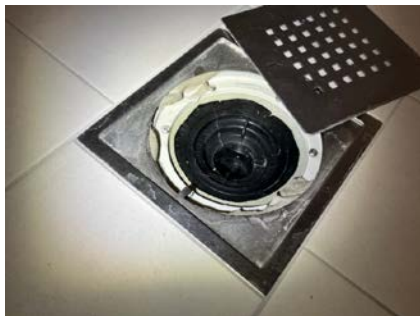
Da det ikke foreligger dokumentasjon for våtrommet kan det ikke konstateres om det er membran/tettesjikt i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Om mulig bør det innhentes dokumentasjon eller opplysninger om tettesjikt på våtrommet for å kunne fastslå at dette er lagt etter byggetidspunktets krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk i dusjsone



Sluk ved bereder.

1.ETASJE > BAD

1. TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med underskap, speil, veggskap, frittstående toalett og dusvegger med garnityr.

1.ETASJE > BAD

1. TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft under dør.

1.ETASJE > BAD

1. TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i toalettrom mot dusjsone. Fuktmåling i trevirke viste normale verdier.



Fuktmåling uten avvik.
Ved målinger under 7,8 % vil displayet ikke vise resultat.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

1. TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt vaskekum, induksjonstopp med komfyrvakt, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjølfrysenskap. Lekkasjestopper i benkeskap. Laminat på gulv og glassplate på vegg over kokesone. Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.



Kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv med sokkel og plastsluk med synlig membranmansjett, trepanel på vegger og himling. Utstyr består av frittstående toalett og servant, samt opplegg for vaskemaskin. Elektrisk avtrekksvifte og tilluft under dør. Utfra flislågt gulv med sokkel og synlig membranmansjett i sluk, kan det tyde på at gulv er utført med tettesjikt. Til orientering er ikke toalettrom et våtrom, selv om det kan ha sluk og membran og er følgelig ikke vurdert som våtrom.



Toalettrom med opplegg for vaskemaskin.



Sluk på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør av plast med rør-i-rør system, fordelskap med drenering er plassert på toalettrom. Stoppekran på bad.



Fordelskap for vann.



Stoppekran på bad, funksjonstestet ok.

! TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Synlige avløpsrør av plast.

Det er ikke observert stakeluke og avløpsluftung, som er et krav på byggetidspunktet.

Det er observert takhatt, som er vurdert til å være for avløpsluftung.

På grunnlag av ferdigattest er det forutsatt at det er løsninger for stakeluke og avløpsluftung, om mulig bør det innhentes dokumentasjon, som beskriver dette.

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

Mekanisk avtrekk fra våtrom, toalettrom og kjøkken.

Varmesentral

Oppvarming skjer med vedfyring, panelovner og varmekabler på bad, toalettrom og entre ut fra observerte termostater.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter med direkte el-tilkobling er plassert på bad.



Varmtvannsbereder.

Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

Det foreligger dokumentasjon fra byggeår og 2020 på Boligmappa.no. Iht. selger er det ikke foretatt endringer på anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2017
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

Tilstandsrapport

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

På grunnlag av opplysninger fra selger, dokumentasjon, tilstand og alder er det ikke behov for utvidet el-kontroll.

Det bemerkes at undertegnede takstmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig, det kan derfor være feil med anlegget som ikke er oppdaget.



Sikringskap.

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

Det er et brannslukningsapparat og røykvarsler. Selger skal kjøpe inn nytt brannslukningsapparat.

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Manometer står på rødt.
Det må kjøpes inn nytt apparat.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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 1 Fuksikring og drenering

Bruk av drensledninger er vanligvis ikke nødvendig dersom gulvet i sin helhet ligger over terrengnivå. Det forutsettes at byggegrunnen består av naturlig selvdrenerende masser og at vannet kan renne uhindret til lavereliggende grunnvannsstandnivå.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurselementer med støpt plate på mark.

TG 0 Terrenghorhold

Terrenget mot hytta er relativt flatt uten at det har større betydning med denne type grunnmur konstruksjon.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger av plast, tilknyttet offentlig anlegg med private stikkledninger.

Løsning med eventuell tank o.l. er ikke kjent, det er observert oppstikk fra grunn, som bør undersøkes nærmere.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

72 m²/67 m²

Fritidsbolig: Entré, Stue/kjøkken, Toalettrom, Bad, Gang, 3 Soverom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

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 3 650 000

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

3 100 000

Konklusjon markedsverdi

3 100 000

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.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Kanalskogen 153 ,2233 VESTMARKA 104 m ² 2018 4 sov	21-08-2023	5 300 000	4 700 000		4 700 000	45 192
2 Agnes' veg 13 ,2233 VESTMARKA 74 m ² 2012 3 sov	08-07-2022	3 500 000	3 200 000		3 200 000	43 243
3 Kanalskogen 131 ,2233 VESTMARKA 110 m ² 2016 4 sov	29-03-2022	3 850 000	4 450 000		4 450 000	40 455
4 Sandbakkvegen 153 ,2233 VESTMARKA 62 m ² 1963 2 sov	09-09-2023	2 500 000	2 460 000		2 460 000	39 677
5 Sandbakkvegen 121 ,2233 VESTMARKA 66 m ² 1970 2 sov	20-06-2024	2 690 000	2 600 000		2 600 000	39 394

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale gebyrer for eiendommen i 2024, inneholder gebyr for vann, avløp, eiendomsskatt og renovasjon, iht. Eidskog kommune	Kr.	15 872
Kanalskogen velavgift, iht. velforeningen.	Kr.	500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	16 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 850 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 850 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 650 000
--	------------	------------------

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. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

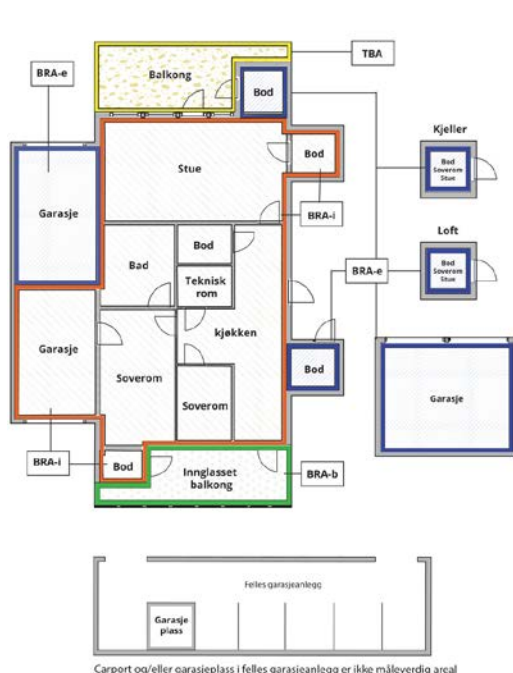
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	67	5		72	38
SUM	67	5			38
SUM BRA	72				

Romfordeling

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

Kommentar

Terrasse er definert som Åpent areal (TBA) .

Tilliggende bod er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Det bemerkes at vegg mellom tilliggende rom er inkludert i arealet.

Målt takhøyder: Varierende fra ca. 2,28 m til ca. 2,90 m.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.

Oppmåling er kontrollert opp mot tegninger uten registrerte avvik.

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, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger tegninger datert 19.4.2016 og ferdigattest datert 29.3.2017.

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	67	5

Kommentar

Fritidsbolig

S-rom er utvendig tilliggende bod.

Fordeling mellom P-rom og S-rom er opplyst i en overgangsperiode iht. avhendingslova.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.10.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3416 EIDSKOG	3	205		0	1563 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kanalskogen 133, 2233 Vestmarka

Hjemmelshaver

Karlsen, Annie Synnøve

Kommentar

Iht. eiendomskart har eiendommen offentlige godkjente grensemerker.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i skogsområde på Kanalskogen hyttefelt med utsikt mot sør til innsjøen Mortskjølungen i Eidskog kommune.

Adkomstvei

Det er privat vei eid av Eidskog kommune med tinglyst adkomstvei for Kanalskogen hyttefelt.
Iht. tinglyst dokumenter og øvrige opplysninger.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.
Iht. Eidskog kommune.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.
Iht. Eidskog kommune.

Regulering

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse.
Iht. Eidskog kommune.

Om tomten

Eiet tomt som består av naturtomt og opparbeidet med plen og gruset innkjøring/parkering.

Tinglyste/andre forhold

Tinglysingsutdrag for regler for sambruk og bestemmelser om veg knyttet til Kanalskogen hyttevelforening, datert 8.7.2019.

Kanalskogen hyttevel

Velforeningens virkeområde ligger i Eidskog kommune og er begrenset til Kanalskogen hyttefelt bestående av 46 hyttetomter og fellesområde på kommunal grunn.
Velforeningens medlemmer er eiere og hjemmelshavere av eiendommer med hytte innenfor hyttefeltet som fremgår av reguleringsplanen for Kanalskogen hyttefelt.
Eiere av angjeldende bebygde tomter/hytter er forpliktet til medlemskap i Kanalskogen hyttevel.
Dette er kun et sammendrag av vedtektene og informasjon, det anbefales å sette seg godt inn i vedtekter og årsmøte protokoll.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.10.2025	Utfylt av selger ved fullmakt og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Oppdragsbekreftelse	02.10.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.	01.10.2025	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	4	Nei
Kommunale opplysninger/kartportal.	10.10.2025	Sit.kart, planopplysninger, gebyrer	Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest/brukstillatelse	29.03.2017	Ferdigattest.	Gjennomgått	1	Nei
Boligmappa.no	02.10.2025	45 filer for elektro arbeider fra 2017 og 2020. Filer ikke åpnet.	Ikke gjennomgått	45	Nei
Øvrig dokumentasjon	02.10.2025	Leveransebeskrivelse Tinde hytter fra byggeår.	Gjennomgått	10	Nei
Kanalskogen velforening	10.10.2025	Vedtekter, regnskap, avgifter, o.l.	Gjennomgått	11	Nei
Tegninger	19.04.2016	Tegninger fra byggeår.	Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2025	
2	16.10.2025	Endret "Overflater" til parkett og skifer-fliser, iht. opplysning fra selger.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EC6417>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bjørkelangen	
Oppdragsnr.	
1107250177	

Selger 1 navn
Sven Olsson

Gateadresse	
Kanalskogen 133	

Poststed	Postnr
VESTMARKA	2233

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Annie Synnøve Karslen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

7

Antall måneder

2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1107250177

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1107250177

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1107250177

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
sven olaf Olsson	83b38e531729663ebdff8f 6519cbb6ee8cc49ec9	02.10.2025 07:08:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1107250177

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

Tekniske tjenester

Saksbehandler:

Sten Hauer

Direkte telefon: 62 83 36 84

Vår dato: 29.03.2017

Vår ref.: 16/3803

Deres dato: 28.03.2017

Deres ref.:



Tore og Synnøve Karlsen
Åkersvingen 4

1923 SØRUM

Ferdigattest gnr 3 - bnr 205 Fritidsbolig

Igangsettingstillatelse er gitt 24.08.2016 – saksID 16/3803 saksnr. 057/16

Gjelder: Ferdigattest fritidsbolig**Byggested:** Kanalskogen 133, 2233 Vestmarka i Eidskog kommune.**Tiltakshaver:** Tore og Synnøve Karlsen

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor 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. Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1 d).

Med hilsen

Sten Hauer
saksbehandler

Kopi til:

Givas AS

John Lien rørleggerbedrift

AS

Melby Maskin AS

Tinde Bygg AS

Eidskog kommune
Postadresse:
Postboks 94
2231 Skotterud

Besøksadresse:
Telefon: 62 83 36 00

Org.nr: 964 948 054
Kontonr: 18400750064

postmottak@eidskog.kommune.no
www.eidskog.kommune.no





Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

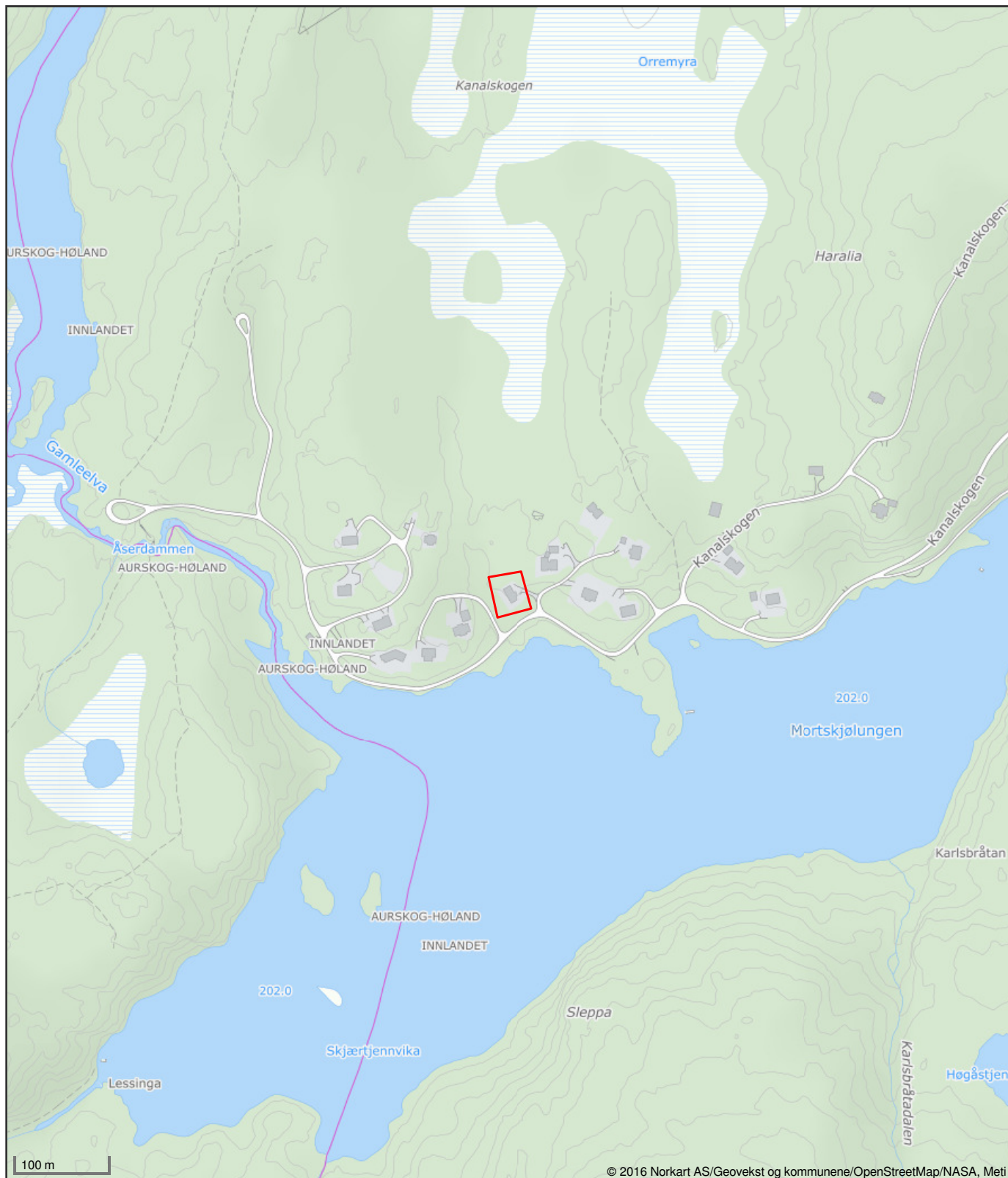
-  Område for fritidsbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Privat veg
-  Friluftsområde (på land)
-  Privat småbåthavn (land)
-  Privat småbåthavn (sjø)

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

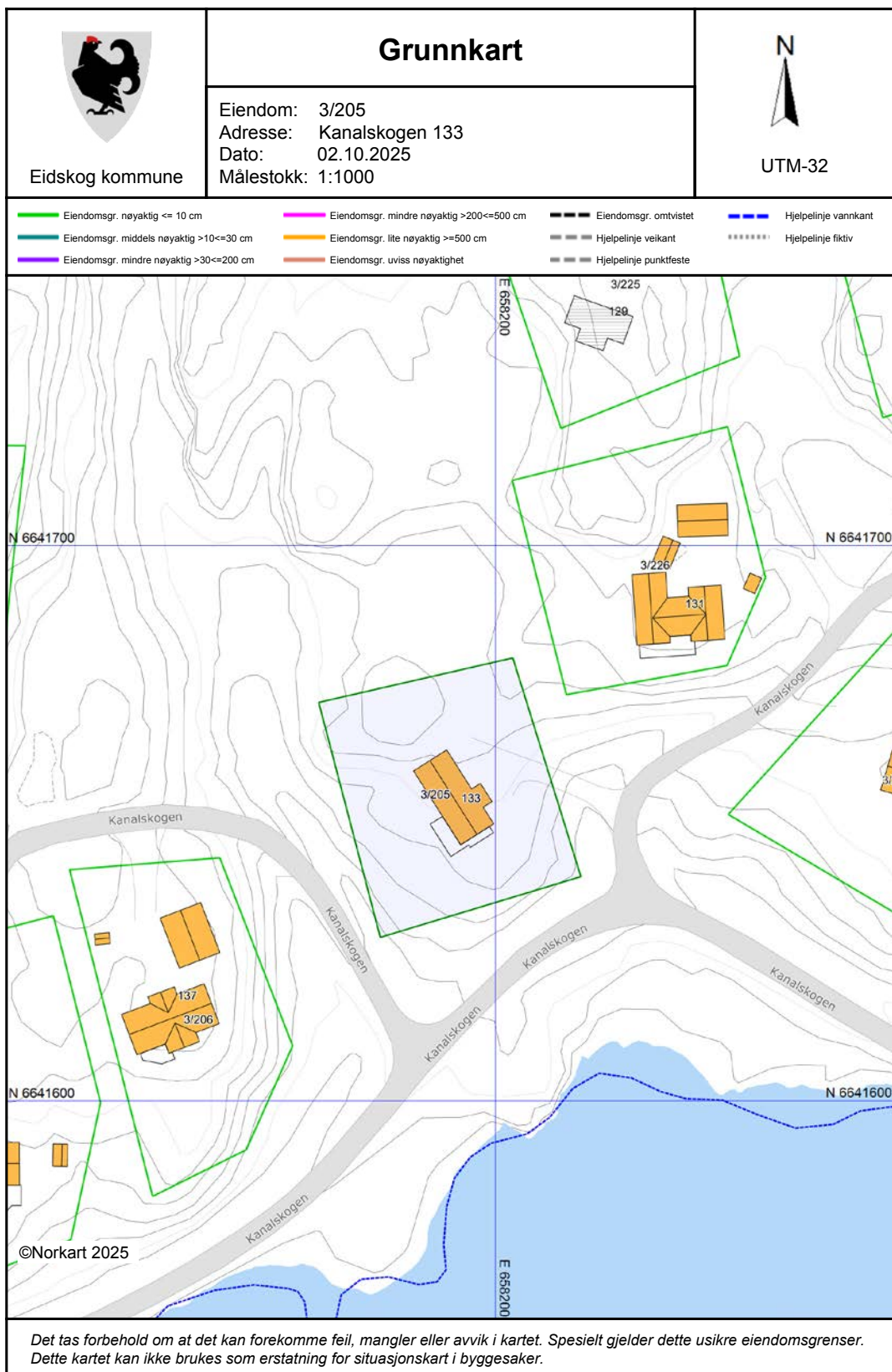
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrænse
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift plantilbehør



Oversiktskart for eiendom 3416 - 3/205//



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.



VEDTEKTER FOR KANALSKOGEN HYTTEVEL – Vedtatt på årsmøtet 19. juni 2021

§-1 Navn

Velforeningens navn er Kanalskogen hyttevel. Den ble stiftet 20. oktober 2019.

§-2 Formål

Kanalskogen hyttevel er en partipolitisk og religiøs nøytral velforening. Velforeningen har til formål å ivareta medlemmenes og velområdets felles interesser.

Velforeningen tar opp, samordner og gjennomfører tiltak til beste for beboerne og velområdet, eventuelt i samarbeid med Sandbakken vel og andre brukere av området. Velforeningen skal også ivareta medlemmenes interesser vis-a-vis Eidskog kommune.

§-3 Virkeområde

Velforeningens virkeområde ligger i Eidskog kommune og er begrenset til Kanalskogen hyttefelt bestående av 46 hyttetomter og fellesområde på kommunal grunn.

Velforeningens medlemmer er eiere og hjemmelshavere av eiendommer med hytte innenfor hyttefeltet som fremgår av reguleringsplanen for Kanalskogen hyttefelt. Eiere av angjeldende bebygde tomter / hytter er forpliktet til medlemskap i Kanalskogen hyttevel, herunder å betale kontingent, ved etablering av kjøpekontrakt. Medlemskapet inkluderer også ektefelle/samboer.

Kommunen ved en representant, er medlem for alle usolgte tomter på Kanalskogens hyttefelt. Kommunen kan ikke ha tillitsverv i velforeningens styre.

Velforeningens styre registrerer navn på eier av tomtene gjennom åpne kilder og informasjon fra eier. Ved eierskifte må styret informeres om kontaktinformasjon til ny eier. Kontaktinformasjonen oppbevares på en sikker måte og blir værende i velforeningen. Kontaktinformasjon som bostedsadresse, epost og telefonnummer benyttes kun for å informere medlemmene om foreningens aktiviteter. Velforeningen skal slette informasjonen når det ikke lenger er behov for den.

§-4 Kontingent

Kontingenten fastsettes på årsmøte med alminnelig flertall og betales innen 01.06 hvert år.

§-5 Valg av styre

Velforeningen ledes av et styre på 3 medlemmer, samt 1 varamedlemmer.

Styremedlemmer og varamedlemmer velges av årsmøtet for perioder på 2 år. På forlangende skal avstemming skje skriftlig. For å sikre kontinuitet i styrearbeidet kan maksimalt 2 av styremedlemmene tre ut av styret samtidig. Ett styremedlem og vararepresentant velges det ene året, og to styremedlemmer det følgende år. Styret konstituerer seg selv.

Gjenvalg tillates inntil en gang pr. person. Det kan kun velges en representant pr. eiendom til styret.

§-6 Styrets kompetanse

Verv i velforeningens styre skjer uten godtgjørelse. Styret er beslutningsdyktig når i alt 2 stemmeberettigede medlemmer er tilstede. Styret velger selv leder og nestleder. Nestleder er kasserer. Varamedlemmet skal innkalles til alle styremøter. Varamedlemmet har full stemmerett for ett fraværende styremedlem.

Styret skal utføre det arbeid det blir pålagt av årsmøtet, herunder kreve inn fastsatt årsavgift, og selv aktivt arbeide for hyttevelforeningens formål. Styret kan der det finner det formålstjenlig oppnevne egne utvalg (komiteer) for enkeltoppgaver. Om styret vedtar at det i tillegg til styremøter skal holdes ett eller flere medlemsmøter, kan også medlemsmøtet oppnevne utvalg og komiteer for spesielle oppdrag. Styret skal være kontaktpunktet mellom Kanalskogen hyttefelt og Eidskog kommune.

Styrets leder innkaller til styremøter ved behov og alltid når ett eller flere av de øvrige styremedlemmer ønsker det. Det bør minimum være ett styremøte pr halvår, i tillegg til ett forberedende møte før årsmøtet.

Styret skal føre regnskap og lage årsberetning for foreningen samt innkalle til årsmøte, eventuelt ekstraordinært årsmøte

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger og beslutninger. Protokollen skal underskrives av samtlige frammøtte styremedlemmer og eventuelt varamedlem.

Styret har ikke myndighet til å oppta lån på vegne av hyttevelforeningen, eller på annen måte å forplikte medlemmene økonomisk ut over kontingenten, med mindre forholdet er godkjent av årsmøtet/ekstraordinært årsmøte.

Styremedlem eller varamedlem kan i løpet av funksjonstiden fjernes av årsmøtet/ekstraordinært årsmøte ved simpelt flertall. Ny(e) styremedlem/varamedlem oppnevnes så snart som mulig.

Eventuelle klager sendes styret til behandling skriftlig, hvoretter både styret og klager kan fremme saken til behandling av årsmøtet/ekstraordinært årsmøte. Private tvister er styret uvedkommende.

§-7 Årsmøte

Årsmøtet er velforeningens øverste myndighet.

Årsmøte avholdes en gang i året og styret innkaller til årsmøte. Møtetidspunkt berammes av styret og avholdes innen 30.06 hvert år. Forslag det skal stemmes over må sendes styret innen 01.05.

Saksliste med nødvendig forklaring og underbyggelse av de saker som skal undergis stemmegivning, skal være skriftlig og sendes samtlige medlemmer senest 15 dager før møtet.

Styret har ansvar for at innkalling/informasjon kommer frem på e-post. Innkalling bekjentgjøres også på infotavle.

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, om årsmøtet ikke selv velger møteleder. Møteleder velges da ved simpelt flertall blant de fremmøtte.

Følgende saker skal alltid behandles på årsmøte:

- a. Godkjenning av innkalling, dagsorden og møteleder. Styrets sekretær er referent for årsmøte.
- b. Valg av 2 medlemmer til å underskrive protokollen
- c. Styrets beretning
- d. Revidert regnskap
- e. Budsjett neste år
- f. Årskontingent
- g. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, samt valg av representanter til eventuelle andre styrer og utvalg hvor velforeningen har interesse av å være representert. Eventuelle valg for komite(er) ved spesielle oppdrag.
- h. Valg av revisor
- i. Behandling av innkomne saker, forslag eller klager.

Forhandlingene skal protokolleres og underskrives av 2 medlemmer, som velges av årsmøtet.

§-8 Regler om stemmegivning på årsmøter

I alle saker er hver husstand som eier hytte på tomt innenfor velforeningens virksomhetsområde jfr. §-3, stemmeberettiget med en stemme pr. tomt. Fraværende hytteeier kan stemme gjennom en annen hytteeier ved skriftlig fullmakt. Eidskog kommune stemmer for alle usolgte tomter samt fellesområdene på kommunal grunn (totalt en stemme).

Alle foreliggende saker avgjøres ved alminnelig flertall med mindre annet er særskilt bestemt.

Ved stemmelikhet avgjøres avstemmingen med styreleders dobbeltstemme.

I saker som har stor betydning for velforeningens medlemmer, kan det kreves skriftlig stemmegivning. Informasjon om slike saker sendes medlemmene sammen med innkalling til årsmøtet/ekstraordinært årsmøte, eller i egen informasjon minst 10 dager før årsmøte.

§-9 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte kan sammenkalles av styret når det ansees nødvendig.

Likeledes kan det sammenkalles til ekstraordinært årsmøte når minst halvparten av medlemmene forlanger det. Det skal i tilfelle sendes skriftlig melding til styret med underretning om den eller de saker som ønskes behandlet og bakgrunnen for dette.

Møtet innkalles om mulig med minst 21 dagers varsel, og dagsorden skal følge vedlagt. Kun saker som er angitt i innkallelsen kan behandles under det ekstraordinære årsmøtet.

§-10 Vedtektsendring

Endring av velforeningens vedtekter kan bare skje etter vedtak fattet av årsmøtet. Vedtektsendringer avgjøres med alminnelig flertall.

Forslag til vedtektsendringer skal sendes skriftlig til styret senest 01.05.

§-11 Medlemsmøter

Medlemsmøter avholdes når styret finner det nødvendig og skal bekjentgjøres minst 8 dager forut.

§-12 Annet

Kanalskogen hyttevei vil arbeide for å ta vare på natur-mangfoldet og miljøet i Mortsjølungen og Kanalskogen. Medlemmene må holde sin eiendom og tilstøtende fellesområde mest mulig ryddig og spesielt unngå å etterlate seg ting som dyr og fugler kan skade seg på. Hundeeiere må sette seg nøye inn i lov om hundehold (<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-07-04-74>) og spesielt merke seg lovens krav til kontroll over hunden også i de perioder hvor det ikke er båndtvang, og de må "sørge for at hunden eller hundeholdet ikke er til urimelig ulempe for folk, miljø eller andre interesser". Huskatter som beveger seg fritt, skal ha halsbånd med bjelle.

Nabolagsprofil

Kanalskogen 133

Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 16 min 🚗
🚋 Tangen Linje 470, 478	12 min 🚗 11.6 km
🚋 Lidalen Linje 470	13 min 🚗 12.2 km

Avstand til byer

Kongsvinger	49 min 🚗
Lillestrøm	1 t 🚗
Oslo	1 t 22 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Kople Power Bjørkelangen	24 min 🚗
🚗 Aurskog-Høland Kommunehus	24 min 🚗

Vintersport

Alpin

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



Sport

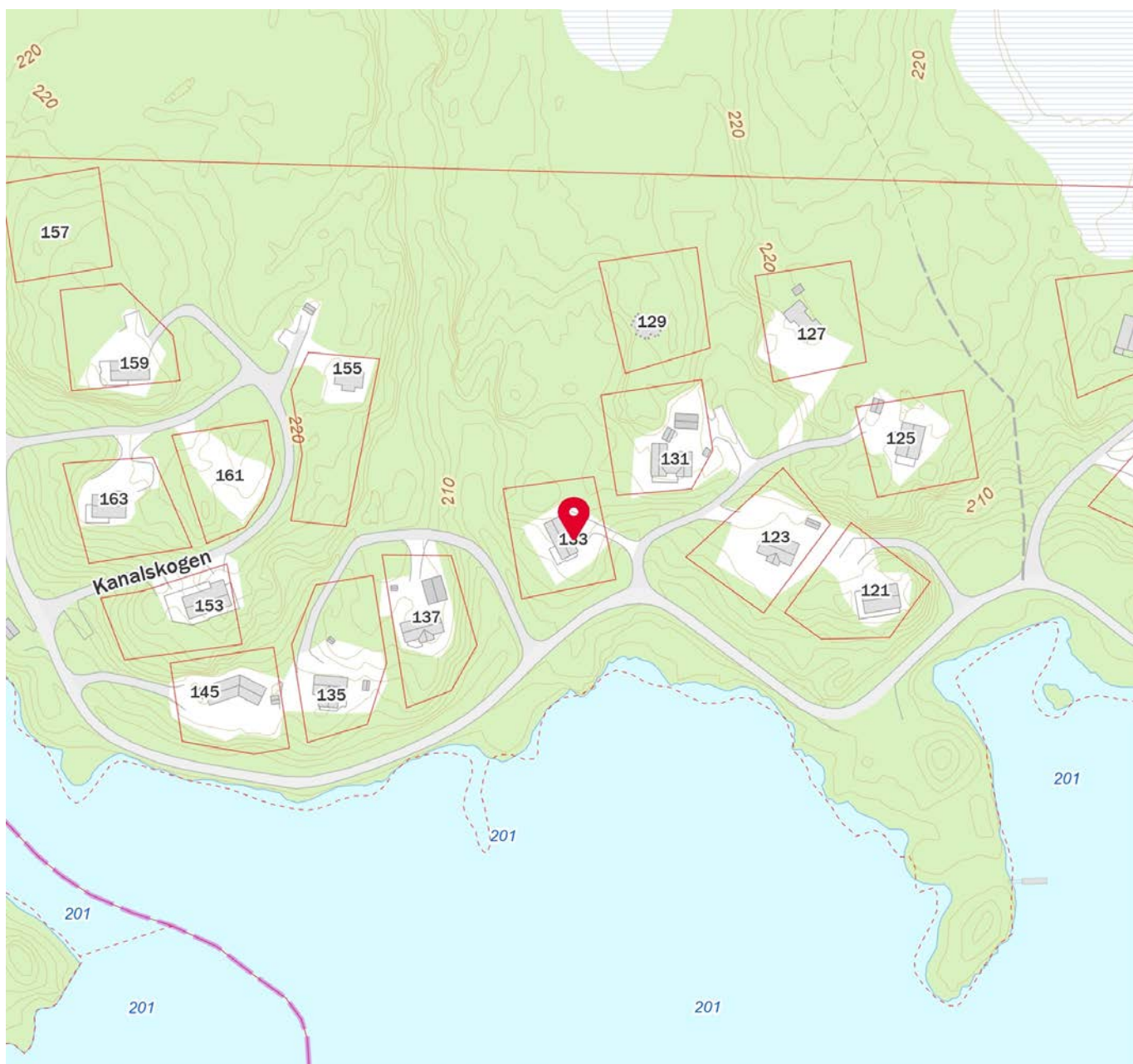
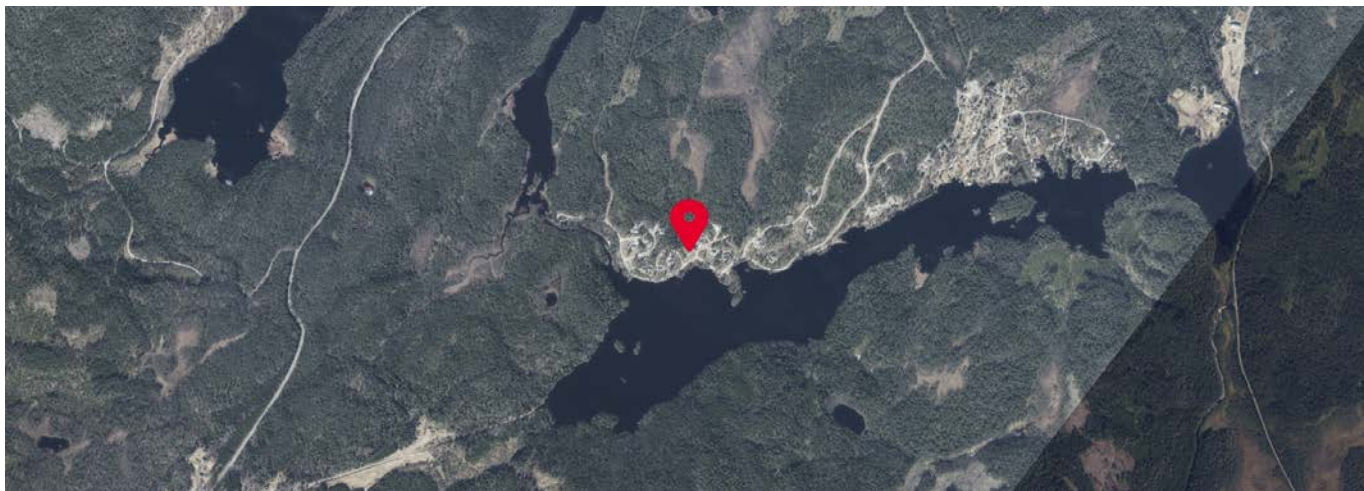
⚽ Setskog idrettsanlegg Ballspill, fotball	15 min 🚗 13.7 km
⚽ Vestmarka oppvekssenter Ballbinge Ballspill	16 min 🚗 15.2 km
🏊 MOVA Bjørkelangen Serviceveien	24 min 🚗
🏊 MOVA Bjørkelangen	24 min 🚗

Dagligvare

Joker Setskog PostNord, søndagsåpent	15 min 🚗 13.7 km
Kiwi Bjørkelangen PostNord	24 min 🚗 23.4 km

Varer/Tjenester

📦 AMFI Bjørkelangen Torg	24 min 🚗
📦 Bjørkelangen Senter	24 min 🚗
🏪 Apotek 1 Bjørkelangen	24 min 🚗
🏪 Boots apotek Bjørkelangen	24 min 🚗
🌿 Bjørkelangen Vinmonopol	24 min 🚗





Aurskog

SPAREBANK



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

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

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

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

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

Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG
SPAREBANK

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kanalskogen 133
2233 VESTMARKA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kenneth Sverre

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre