



aktiv.

Agnes' veg 53, 2233 VESTMARKA

**Koselig hytte med anneks, ildsted  
og stor hage. Båtfeste, fine  
uteplasser og flott utsikt mot  
Mortsjølungen. Turterreng!**



Eiendomsmegler MNEF

## Kenneth Sverre

**Mobil** 930 29 613

**E-post** kenneth.sverre@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Bjørkelangen

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 290 000,-  
**Omkostn.:** Kr 33 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 323 600,-  
**Selger:** Inger-Johanne Eliesen

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1965  
**BRA-i/BRA Total** 43/52 kvm  
**Tomtstr.:** 1170.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 3, bnr. 63  
**Oppdragsnr.:** 1107250086

# Din nye fritidsbolig!

Agnes veg 53 er en lys og koselig hytte over ett plan. Omgivelsene er rolige, med flotte turmuligheter i skog og mark. Plassert på en høyde nord for innsjøen Mortsjølungen, får hytta nydelig utsikt over vannet og det skogkledde landskapet.

Nede ved innsjøen følger det med tinglyst båtfeste og fiskerett for herlig sommeridyll.

Hytta er perfekt for helgeturer, og ligger ca. 1 time fra Lillestrøm og i overkant av en time fra Oslo.

En stor hage innbyr til lek og hygge, og etter turen nytes livet utendørs på to terrasser; en med utekjøkken og sommervann. Inne har hytta et enkelt kjøkken, et wc-rom med forbrenningstoalett, en pen stue med klebersteinsovn og to innredede rom i bruk som soverom.

På tomten står det også et anneks og en bod med dusjløsning. Bilen parkeres nede ved veien.

Velkommen til visning!



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Plantegning .....       | 38 |
| Tilstandsrapport .....  | 40 |
| Egenerklæring .....     | 62 |
| Situasjonskart .....    | 67 |
| Vedtekter .....         | 71 |
| Nabolagsprofil .....    | 72 |
| Budskjema .....         | 83 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 43 m<sup>2</sup>

BRA - e: 9 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 52 m<sup>2</sup>

TBA: 30 m<sup>2</sup>

### Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 43 m<sup>2</sup> Entré, toalettrom, stue, kjøkken, soverom, soverom 2.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 m<sup>2</sup>

### Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 m<sup>2</sup> Soverom.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar fritidsbolig:

Kjeller er ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m. Terrasser på ca. 16 m<sup>2</sup> og 3 m<sup>2</sup> og frittliggende platting på ca. 11 m<sup>2</sup> er definert som Åpent areal (TBA). Det bemerkes at vegg mellom tilliggende rom er inkludert i arealet. Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 1,92 m til ca. 2,24 m. Arealmåling kan ha mindre avvik, da yttervegger har varierende tykkelser.

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

### Tomtetype

Eiet

**Tomtestørrelse**

1170.7 m<sup>2</sup>

Eiendommen ble skylddelt i 1965. Ved en eventuell oppmåling bør det påregnes noe arealavvik. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

**Beliggenhet**

Hytta ligger i rolige, idylliske og naturskjønne omgivelser ved Mortsjølungen. Hytta er en del av Sandbakkvegen hyttefelt i Eidskog kommune. Nede ved innsjøen har hyttefeltet sittegrupper og en brygge, så her ligger alt til rette for både båtliv og bading. Området passer perfekt for deg som ønsker å være nær naturen, og det er umiddelbar nærhet til gode rekreasjonsmuligheter året rundt.

Her finner du fiskevann, skiløyper, skogsveier og jaktterreng, samt ypperlige områder for bær- og soppsampling. 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 times biltur.

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

**Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

**Bebyggelsen**

Området består stort sett av fritidsboligbebyggelse, skog og innsjøen Mortsjølungen.

**Bygningssakkyndig**

Henning Fagersand

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Fritidsbolig på et plan og oppført i trekonstruksjoner og består av hoveddel og tilbygg mot nord og vest.

Byggemåte:

Bygningen har varierende fundamentering av både fjell, støpt mur, støpte søyler og tresøyler til grunn. Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning og liggende spalte kledning mot rom under tilbygg. Saltak med sperrekonstruksjon. Taktekking av papp. Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l. Terrasse sør/øst i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk. Fundamentert til grunn. Utekjøkken og markise. Terrasse inngangsparti i trekonstruksjoner med tretrapp, spaltegulv og rekkverk. Fundamentert med tresøyler til grunn. Frittliggende platting i trekonstruksjoner fundamentert på blokker/stein, bjelkelag med spaltegulv og levegg. Vinduer i tre med og 2-lags isolerglass og et koblet vindu. Flere vinduer med utvendig aluminiums profil og lufteventil. Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré. Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til terrasse.

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

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

Utvendig > Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l. Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer fra takrenner kunne ikke oppdages. Besiktiget fra stige og bakkenivå. Vurdering av avvik: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det er ikke takstige til pipe.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning og liggende spalte kledning mot rom under tilbygg. Kledning fra varierende alder. Ved stikkkontroll ble det observert ettermontert musebånd. Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører. Vurdering av avvik: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Spalte kledning har enkelte råteskader. Stående kledning har sprekker flere steder.

Utvendig > Terrasse sør/øst.

Terrasse sør/øst i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk. Fundamentert til grunn. Utekjøkken og markise. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er lavere enn dagens krav, som er 100 cm og åpninger større enn dagens krav, som er 2 cm for liggende bord og 10 cm for stående bord, så lenge terrassen er høyere enn 50 cm fra bakkenivå.

Utvendig > Terrasse inngangsparti.

Terrasse inngangsparti i trekonstruksjoner med tretrapp, spaltegulv og rekkverk. Fundamentert med tresøyler til grunn. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til

rekkverkshøyder. Det er påvist andre avvik: Rekkverk er lavere enn dagens krav, som er 100 cm og åpninger større enn dagens krav, som er 2 cm for liggende bord, så lenge terrassen/veranda er høyere enn 50 cm fra bakkenivå. Rekkverk er ustabilt og har skjevheter. Trapp mangler håndløper/rekkverk på en side. Trapper forbundet med byggverk og høydeforskjell over 0,5 m til terreng skal sikres med rekkverk/håndløper på begge sider, iht. dagens krav.

#### Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i flere vinduer. Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Soverom har begrenset ventilering.

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

#### Utvendig > Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Takteking av papp. Ukjent alder. Begrenset besiktiget fra takfot, grunnet tilgang. Taket bør inspiseres når det er godkjent tilgang. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Det er vurdert tekingen har oppnådd over halvparten av forventet brukstid. Normal forventet brukstid på asfalt tak-shingel eller belegg er ca. 25 år.

#### Innvendig > Radon

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

Forhold som har fått TG3:

#### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag. Ved målinger ble det registrert større skjevheter på gulv. 1.etasje stue er det målt opp til ca. 20 mm høydeforskjell, over en lengde på ca. 2 m og ca. 35 mm over hele rommet. Målinger av skjevheter på gulv er utført som stikkprøvekontroll og alle rom/gulv er ikke målt. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Lovlighet

##### Fritidsbolig

Det foreligger ikke tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen, iht. kommunens arkiver. Det kan ikke utelukkes at tilbygg ikke er søkt og godkjent, det bør undersøkes nærmere.

Anneks

Det foreligger ikke tegninger

Rom til varig opphold:

Det er påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde. Soverom tilfredsstiller ikke NS3600 sitt krav om 10 % dagslysflate av bruksarealet for rommet. Flere rom for varig opphold har lavere takhøyde enn 2,20 m, som er dagens krav til fritidsboliger.

For ytterligere og mer utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport, med befæringsdato 13.05.2025 av Henning Fagersand. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning.

Opplysninger fra el-verk og brann- og redningsvesen:

Megler har ikke innhentet opplysninger fra el-verket vedrørende eventuelle tilsyn og avvik etter dette. Opplysninger er kun gitt fra selger til tilstandsrapport.

Følgende er opplyst fra Glåmdal brannvesen IKS: Siste tilsyn og feiing 14.08.2023. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten. Glåmdal brannvesen IKS opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men dette har ikke blitt verifisert på nytt tilsyn.

Dette gir ingen garanti for at anleggene er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. For spørsmål knyttet til det elektriske eller feiing/brann anbefaler vi å ta kontakt med hhv. El-verket eller brann- og feiervesenet for ytterligere opplysninger, da megler eller bygningssakkyndig ikke har fagkompetanse på dette området.

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Ingen bemerkninger i selgers egenerklæring.

### **Kort fortalt**

- Koselig hytte med alt på ett plan.
- Rolige omgivelser i skogsområde.
- Nord for innsjøen Mortsjølungen.
- Det er tinglyst båtfeste og fiskerett.

- God plassering på en liten høyde.
- Strålende utsikt mot innsjøen.
- Parkeringsplass nede ved veien.
- Trapp opp til selve eiendommen.
- Stor gressplen som innbyr til lek.
- Sørsøstvendt terrasse med markise.
- Hyggelig utekjøkken med overbygg.
- Markterrasse med levegg i hagen.
- Et enkelt kjøkken med komfyr.
- Kjøleskap montert under benken.
- Innbydende stue med god utsikt.
- Fint lysinnslipp fra to retninger.
- En klebersteinsovn fra 2014.
- Laminatgulvet skiftet rundt 2014.
- Wc-rom med Cinderella toalett.
- To rom i hytta i bruk som soverom.
- Et anneks benyttes som soverom.

#### Planløsning

1. etasje: Entré, wc, stue, kjøkken og 2 innredede rom.

Annet: Anneks på ca. 9 kvm og en krypkjeller med utvendig tilgang.

#### Innbo og løsøre

Det er privat sommervann med vannpumpe fra innsjøen, og vannpumpen ble byttet ut i 2024. Sikringsskapet har automatsikringer og er plassert på kjøkkenet. El-anlegget ble gjennomgått uten avvik i 2024.

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

2005:

Utbedringer: Skiftet flere vinduer i 2005, 2006 og 20019. Iht. daterte vinduer.

2014:

Utbedringer: Nytt laminatgulv. Ny vedovn.

2024:

Utbedringer: Ny vannpumpe.

Opplysninger gitt av eier, der annet ikke er oppgitt. Årstall kan være usikre. Dagens eier tok over boligen i 2001.

### **Parkering**

Det er mulighet for parkering nede ved veien, og herfra går det en trapp opp til selve eiendommen. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

### **Forsikringsselskap**

Tryg forsikring

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

Følgende er hentet fra årsrapporten til velforeningen:

Flytting av søppelcontainere:

Kanalskogen har fremmet ønske om å etablere plass for søppelcontainerne langs veien mot kanalskogen. -GF vil ha en situasjonsplan fra Kanalskogen på hvordan de tenker dette, før vi tar noen beslutning. GF har satt disse krav for å akseptere en flytting:

1. Det må være en naturlig avkjøringslomme langs veien ut fra Sandbakken som i dag,
2. Tilkomst direkte inn til søppelcontainerne også fra Sandbakken som i dag.
3. Ingen kostnad for Sandbakken Vel. Kanalskogen må bekoste flyttingen.

Vannet i Mortsjølungen:

Vi tar en vannprøve av vannet nede ved slusene, da det er her alt bøss samler seg, og mest sannsynlig at vannet er dårligst her.

Sandlagring til strøsand:

Torp i Kommunene sier at sandsiloen tilhører Kanalskogen. Dette synes vi er rart, da vi fra tidligere år ser i referat at silo/deponi anlegges av Eidskog Kommune, og at sanden skal brukes på alle veier i området Sandbakken/Kanalskogen. Vi vil henvende oss til kommunen å få evt. referat fra møter hvor denne beslutning er tatt og hvorfor. Vi ser ingen logikk i dette, da Kommunen eier silo.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Hytta oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner, og for vedfyring er det en klebersteinsovn fra 2014 i stuen. Ventilasjonen er naturlig.

**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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

**Kommunale avgifter**

Kr 3 320 pr 2025

**Info kommunale avgifter**

Beløpet for kommunale avgifter er en prognose for inneværende år, mottatt fra kommunen. De kommunale avgiftene omfatter feiing og hytterenasjon. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. I tillegg til kommunale avgifter kommer bl.a. eiendomsskatt og velavgift.

**Eiendomsskatt**

Kr 1 570 pr 2024

**Formuesverdi primær**

Kr 236 180 pr 2023

**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.

**Årlig velavgift**

Kr 1 200

**Velforening**

Eiendommen tilhører Sandbakken Vel. Velavgiften inkluderer brøting/strøing og sand til vedlikehold. Det er felles høst og vårdugnad på veien.

### **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.

## Velforeningen

Sandbakken Vel

### **Organisasjonsnummer**

915986927

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 3, bruksnummer 63 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:

3416/3/63:

12.02.1965 - Dokumentnr: 514 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3416 Gnr:3 Bnr:12

01.01.2020 - Dokumentnr: 804699 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0420 Gnr:3 Bnr:63

29.04.1971 - Dokumentnr: 2152 - Vilkår i kjøpekontrakt

Rettighet hefter i: Knr:3416 Gnr:3 Bnr:12

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om garasje/parkering

Bestemmelse om båt/bryggeplass

Bestemmelse om fiskerett

Følgende er hentet fra det tinglyste dokumentet:

Kjøperen forbeholder seg følgende rettigheter:

1. Veirett
2. Rett til parkering på Nordere Sandbakken
3. Vannrett til ile på Nordere Sandbakken

- 4. Båtfeste
- 5. Fiskerett

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Følgende er opplyst fra kommunen:

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver. Det foreligger ikke bygningstegninger i våre arkiver.

Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

### **Vei, vann og avløp**

Sommervann fra sjø med vannpumpe til utekjøkken. Privat vei. Ikke innlagt avløp. Det foreligger tinglyst kjøpekontrakt fra 1965 (og tinglyst i 1971) med veirett, rett til parkering, vannrett til ile, båtfeste og fiskerett.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse. Eiendommen ligger innenfor Kommuneplanens arealdel vedtatt 18.3.2004. Det foreligger reguleringsbestemmelser for Nordre Sandbakken.

### **Adgang til utleie**

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### Overtakelse

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

## **Budgivning**

### **Budgivning i forbrukerforhold**

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

### **Budgivning utenfor forbrukerforhold**

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

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

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

## **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 290 000 (Prisantydning)

---

### **Omkostninger**

32 250 (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))

---

33 600 (Omkostninger totalt)

49 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

52 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 323 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 339 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 342 300 (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 33 600

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

**Meglers vederlag**

Det er avtalt fast vederlag kr. 50.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og oppgjørsgebyr kr 23.500,-, markedspakke 22.990,- og visninger kr 3.000,- pr stk. med representant fra Aktiv tilstede. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10.045,-. Utleggene omfatter sikringsobligasjon, kommunale gebyrer og foto. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20.000,- per time, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

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

**Ansvarlig megler**

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

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

**Salgsoppgavedato**

04.06.2025



Aktiv Eiendomsmegling v/Kenneth Sverre har gleden av å presentere Agnes' veg 53!



Omgivelsene er fredfulle og naturskjønne, i et hyggelig skogsområde med flotte tur- og friluftsmuligheter.



Matlagingen blir enda hyggeligere på et lite utekjøkken med overbygg og sommervann.



Plasseringen gir flott utsikt over vannet og det skogkledde landskapet.



Nede ved innsjøen følger det med tinglyst båtfeste og fiskerett, så her er alt tilrettelagt for herlig sommeridyll med bading, båtliv og fiske.



Tomten er på over 1,1 mål, i et skrånet og kupert terreng med fjellknauser og stedlig vegetasjon.



Velkommen inn!



Innenfor ytterdøren er det en liten entré med laminatgulv.



Kjøkkeninnredningen er enkel, med hvite, profilerte fronter og benkeplate av laminat. Av hvitevarer har kjøkkenet en komfyr og et kjøleskap under benken.



Stuen har en god utforming som den enkel å møblere med både spisebord og sofagruppe. En nyere klebersteinsovn gir god varme, og bak ildstedet er veggene kledd med hvitmalt teglstein.





Stuen er et innbydende oppholdsrom, med strålende utsikt og godt lysinnslipp fra to retninger. Vinduene inkluderer en glassdør til terrassen.



Gulvet har laminat fra rundt 2014, mens de øvrige veggene er lysmalte for et delikat uttrykk.







Vegg i vegg har hytta to innredede rom i bruk som soverom.



Rommene er holdt i duse farger for en behagelig atmosfære.



Det ene rommet har en egen nisje for skap eller andre garderoberløsninger.



Ved entreen finner man et wc-rom med tregulv og gråmalte panelplater på veggene.



Et Cinderella forbrenningstoalett er montert, og rommet har et servantskap, to veggskap med glassfronter og et speil med belysning.



Det er oppført et anneks på eiendommen som ligger i tilknytning til hytta.



Annekset benyttes som soverom, og er i dag innredet med tre sengeplasser.



På eiendommen er det også oppført en bod.



Boden benyttes til en provisorisk dusjløsning.



Markise og utesstikk er montert på terrassen. Her kan du nyte rolige stunder og lange, sosiale kvelder.



Fra stuen er det utgang til den sørøstvendte terrassen med utekjøkken.



Her viser utsikten seg på sitt beste!



Sommerdagene nytes også på en trivelig markterrasse i hagen. Terrassen måler ca. 11 kvm og har en levegg for fin skjerming.



Oppe ved hytta flater tomten ut, opparbeidet med bed, gressplen og diverse beplantning.



Hagen byr på mye boltreplass for store og små, og her kan man enkelt sette opp en trampoline, etablere en kjøkkenhage eller leke med venner fra hyttefeltet.

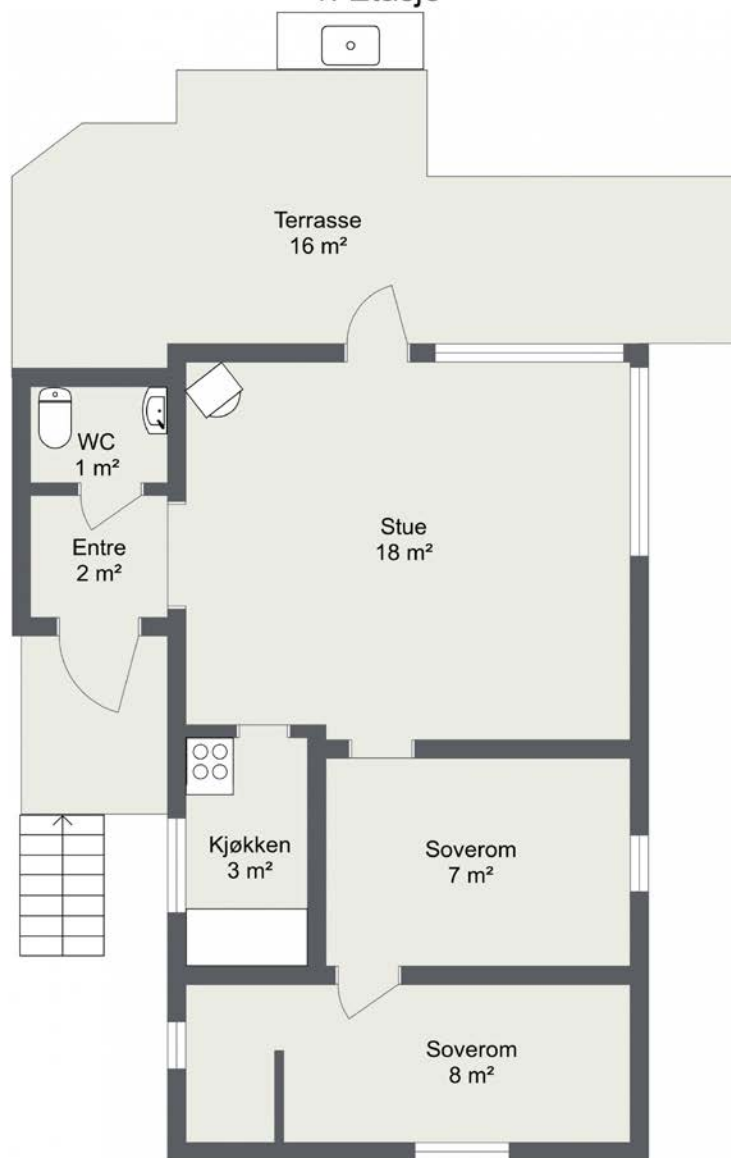


Hytta ligger på en eiet tomt, på en høyde nord for innsjøen Mortsjølungen. Det er bilvei helt frem, med parkering nede ved veien. Herfra er det trapp opp til hytta.



Hytta er perfekt for helgeturer, og ligger ca. 1 time fra Lillestrøm og i overkant av en time fra Oslo.

## Agnes veg 53, 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.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Agnes' veg 53, 2233 VESTMARKA

 EIDSKOG kommune

 gnr. 3, bnr. 63

**Markedsverdi**

**1 300 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m<sup>2</sup> BRA-i: 43 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.05.2025

Rapportdato: 02.06.2025

Oppdragsnr.: 13998-1439

Referansennummer: ZA5140

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Fagersand AS

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

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



### Rapportansvarlig

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576



#### Sertifikater

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Hytta har et godt vedlikehold og i hovedsak en normal tilstand med enkelte unntak.

Bygningen er av varierende alder og de eldste konstruksjonene/bygningsdelene må holdes under oppsikt og det kan ikke utelukkes utbedringer.

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

## Fritidsbolig - Byggeår: 1965

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har varierende fundamentering av både fjell, støpt mur, støpte søyler og tresøyler til grunn.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning og liggende spalte kledning mot rom under tilbygg.

Saltak med sperrekonstruksjon.

Taktekking av papp.

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

Terrasse sør/øst i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk.

Fundamentert til grunn.

Utekjøkken og markise.

Terrasse inngangsparti i trekonstruksjoner med tretrapp, spaltegulv og rekkverk.

Fundamentert med tresøyler til grunn.

Frittliggende platting i trekonstruksjoner fundamentert på blokker/stein, bjelkelag med spaltegulv og levegg.

Vinduer i tre med og 2-lags isolerglass og et koblet vindu. Flere vinduer med utvendig aluminiums profil og lufteventil.

Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré.

Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til terrasse.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er i hovedsak av laminat

Vegger er i hovedsak av malte plater, strie/tapet og MDF plater.

Himlinger er i hovedsak av trepanel og malte plater.

Etasjeskille av trebjelkelag.

Kryperom og krypkjeller under deler av bygning med utvendig tilgang.

Det er fjell i dagen, vegger av mur og spalteledning, himling av trebord og stubbloft, gjennomventilering så langt det kan observeres.

Vedovn med kleberstein og toppmontert stålrørspise.

Innvendige trefyllingsdører.

Foldedør til soverom.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Enkel kjøkkeninnredning med profilerte fronter, over- og underskap, laminat benkeplate, kjøleskap benkemodell og komfyr.

Naturlig ventilasjon.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med tregulv, MDF plater på vegger og malt trepanel himling.

Utstyr består av Cinderella forbrenningstolett og servant uten vanntilførsel.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Sommervann fra sjø med vannpumpe til utekjøkken.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i flere vinduer.

El-anlegg med hovedsakelig åpent ledningsnett.

El-skap med automatsikringer er plassert i kjøkken.

Det er brannslukningsapparat og røykvarsler.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

## Markedsvurdering

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal              | 52 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 43 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 1 300 000         |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 950 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

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

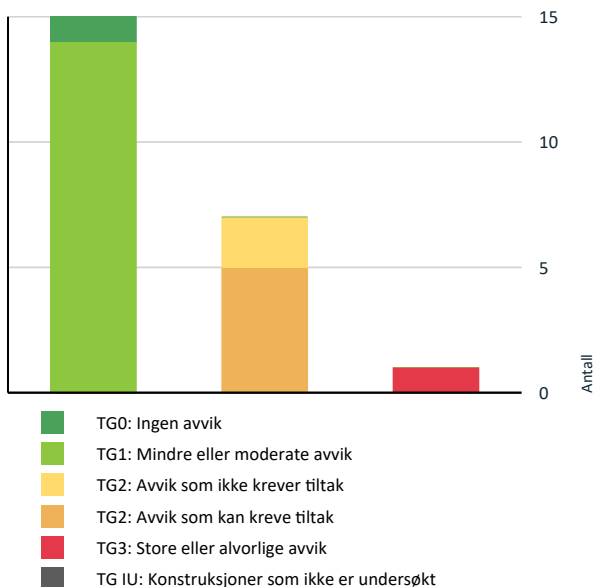
Det kan ikke utelukkes at tilbygg ikke er søkt og godkjent, det bør undersøkes nærmere.

### Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

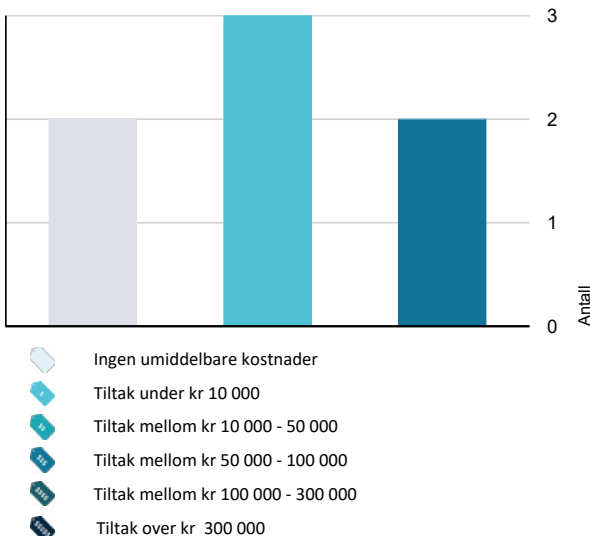
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Byggeår er 1965, for fritidsboliger bygget før 1987 gjelder ikke byggeforskriftene i utgangspunktet, hvis ikke kommunen hadde egne bestemmelser.

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

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

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

På befaringsdagen var det oppholdsvær. Eier var tilstede på befaringen og ga opplysninger.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Terrasse sør/øst.

[Gå til side](#)



Utvendig > Terrasse inngangsparti.

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1965

**Kommentar**  
Byggeår er satt ut fra etablert eiendom i matrikkel. Kartutsnitt viser markert tomt med bygninger.

**Anvendelse**  
Fritid.

**Standard**  
Hytta er på et plan og oppført i trekonstruksjoner og består av hoveddel og tilbygg mot nord og vest.  
Planløsning består av entre og toalettrom i tilbygg nord, hoveddel med stue, kjøkken og et soverom, tilbygg vest har et soverom.  
Det er sør/øst vendt terrasse med utekjøkken.  
Kjeller/krypkjeller under deler av hytta.  
Det er er innlagt strøm, privat sommervann med vannpumpe fra sjøen og forbrenningstoalett inne.  
Hytta må betegnes som en typisk sommerhytte og har ikke den standarden, som en nyere hel-års hytte har.

**Vedlikehold**  
Hytta har et normalt godt vedlikehold.

| Tilbygg / modernisering                                                                                                   |              |                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------|
| 2005                                                                                                                      | Utbedringer. | Skiftet flere vinduer i 2005, 2006 og 20019. Iht. daterte vinduer. |
| 2014                                                                                                                      | Utbedringer. | Nytt laminatgulv. Ny vedovn.                                       |
| 2024                                                                                                                      | Utbedringer. | Ny vannpumpe.                                                      |
| Opplysninger gitt av eier, der annet ikke er oppgitt.<br>Årstall kan være usikre.<br>Dagens eier tok over boligen i 2001. |              |                                                                    |

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av papp.  
Ukjent alder.  
Begrenset besiktiget fra takfot, grunnet tilgang. Taket bør inspiseres når det er godkjent tilgang.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Det er vurdert tekingen har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Normal forventet brukstid på asfalt tak-shingel eller belegg er ca. 25 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Taktekking.

### TG 2 Nedløp og beslag

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

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

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke takstige til pipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Det er manglende stigeledd til pipe.

## TO 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning og liggende spalte kledning mot rom under tilbygg.  
Kledning fra varierende alder.  
Ved stikk kontroll ble det observert ettermontert musebånd.  
Besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Spalte kledning har enkelte råteskader.  
Stående kledning har sprekker flere steder.

### Konsekvens/tiltak

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

Kledning må gås over og det må foreta utbedringer.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Råteskader i spalteledning.



Flere kledningsbord har sprekker.

## TO 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak med sperrekonstruksjon.  
Konstruksjon fra varierende alder, oppbygging er ukjent.

## TO 1 Vinduer

Vinduer i tre med og 2-lags isolerglass, datert 2004, 2006, 2019.  
Flere vinduer med utvendig aluminiums profil og lufteventil.  
Et koblet trevindu på soverom.

## TO 1 Dører

Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré, datert 2015.  
Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra stue til terrasse, datert 2012.  
Knirk i terskel på terrassedør.

## TO 2 Terrasse sør/øst.

Terrasse sør/øst i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk.  
Fundamentert til grunn.  
Utekjøkken og markise.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er lavere enn dagens krav, som er 100 cm og åpninger større enn dagens krav, som er 2 cm for liggende bord og 10 cm for stående bord, så lenge terrassen er høyere enn 50 cm fra bakkenivå.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



Terrasse med utekjøkken.

## TG 1 Platting.

Frittliggende platting i trekonstruksjoner fundamentert på blokker/stein, bjelkelag med spaltegulv og levegg.



Platting

## TG 2 Terrasse inngangsparti.

Terrasse inngangsparti i trekonstruksjoner med tretrapp, spaltegulv og rekkverk.  
Fundamentert med tresøyler til grunn.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Rekkverk er lavere enn dagens krav, som er 100 cm og åpninger større enn dagens krav, som er 2 cm for liggende bord, så lenge terrassen/veranda er høyere enn 50 cm fra bakkenivå.

Rekkverk er ustabil og har skjevheter.

Trapp mangler håndløper/rekkverk på en side.

Trapper forbundet med byggverk og høydeforskjell over 0,5 m til terreng skal sikres med rekkverk/håndløper på begge sider, iht. dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverk må festes bedre og det anbefales rekkverk på begge sider av trapp.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Terrasse og trapp til inngangsparti.

## INNSENDIG

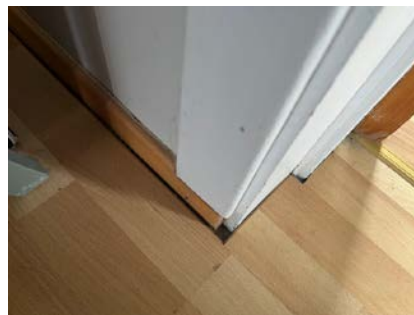
## TG 1 Overflater

Gulvene er i hovedsak av laminat  
Vegger er i hovedsak av malte plater, strie/tapet og MDF plater.  
Himlinger er i hovedsak av trepanel og malte plater.

Laminat i stue fra ca. 2014, iht. eier.

Overflater fra varierende alder, eldre laminatgulv har preg av å ikke være faglig utført, vurdert til mindre avvik.

Det er normal bruksslitasje på overflater i forhold til alder.



Laminatgulv er ikke faglig utført.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag.

Ved målinger ble det registrert større skjevheter på gulv.

1.etasje stue er det målt opp til ca. 20 mm høydeforskjell, over en lengde på ca. 2 m og ca. 35 mm over hele rommet.

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

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

Ved eventuelt oppretting av gulvet eller etasjeskille er det gitt et kostnadsestimat, som kun er for retting av gulvet og tar ikke hensyn til om bjelkelaget må skiftes, skifte overflater, endringer av åpninger/dører, det anbefales at dette undersøkes nærmere for et mer realistisk kostnads overslag.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Måling med laser viste skjevheter på gulv.

## Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

På generelt grunnlag informeres følgende:

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

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

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

Mer informasjon: [www.nrpa.no/radon](http://www.nrpa.no/radon)

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



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

## 1 TG 1 Pipe og ildsted

Vedovn med kleberstein og toppmontert stålrørspipe.

Iht. Glåmdal brannvesen IKS er siste feiing og tilsyn utført 14.8.2023. Ingen avvik eller anmerkninger er registrert på avtalen. Vurdering er på bakgrunn av tilsynsrapporten.

**Årstall: 2014**

**Kilde: Eier**

## 1 TG 1 Kryp kjeller

Kryperom og krypkjeller under deler av bygning med utvendig tilgang. Det er fjell i dagen, vegger av mur og spaltekledning, himling av trebord og stubbloft, gjennomventilering så langt det kan observeres. Det er ikke observert fukt på befaringstidspunktet, fuktmålinger i bjelkelag viste ca. 14 %, som er normalt. Med fjell i dagen må det påregnes noe fukt, spesielt ved store nedbørsmengder og bør holdes under oppsikt. Begrenset inspisert grunnet tilgang og hele kjeller er ikke inspisert.



Kryperom under tilbygg vest.



Kryperom under stue.

# Tilstandsrapport



Krypkjeller med gjennomventilering.

## TG 1 Innvendige dører

Innvendige trefyllingsdører.  
Foldedør til soverom.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

Enkel kjøkkeninnredning med profilerte fronter, over- og underskap, laminat benkeplate, kjøleskap benkemodell og komfyr.  
Naturlig ventilasjon.



Kjøkken.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETROM

## TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med tregulv, MDF plater på vegger og malt trepanel himling.  
Utstyr består av Cinderella forbrenningstoalett og servant uten vanntilførsel.

Det anbefales ventil på rommet, selv om dette ikke er et krav.



Toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 1 Vannledninger

Sommervann fra sjø med vannpumpe til utekjøkken.  
Vannpumpe fra 2024, iht. eier.



Vannpumpe er plassert nede ved veien.

## TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i flere vinduer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Soverom har begrenset ventilering.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres veggventiler på soverom.

Soverom må ha god ventilering for å luften ut fuktighet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TG 1 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

El-anlegg med hovedsakelig åpent ledningsnett.  
El-skap med automatsikringer er plassert i kjøkken.

Eier opplyser at el-anlegget ble gjennomgått av elektro firma i 2024 uten avvik. Det er ikke fremvist dokumentasjon på dette, det må innhentes. Vurdering er på bakgrunn av disse opplysninger og det forutsettes at dokumentasjon blir innhentet.

Det foreligger samsvarserklæring datert 27.8.2004 for opplegg av stikk og lys på vaskerom og soverom, samt montert stikk i stue.  
Det foreligger samsvarserklæring datert 26.6.2006 for nytt kursopplegg for og montert komfyr stikkontakt, montert 2 stk. stikkontakter på kjøkken og 2 stk. i stue og 1 stk. ute.  
Det foreligger samsvarserklæring datert 5.7.2006 for montert fordelingsboks og jorfeilautomater for komfyr og stikk, opplegg for jording og tilkoblet utestikkontakt.  
Samsvarserklæringer utført av Rønning Installasjon AS.

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)?  
**Ja**

## Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**

## Generell kommentar

På grunnlag av opplysninger fra eier, fremvist dokumentasjon og dokumentasjon som skal innhentes, 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.



El-skap på kjøkken.

## 1 TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslukningsapparat datert 2021.  
Røykvarslere.

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

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

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

# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

## TO I Grunnmur og fundamenter

Bygningen har varierende fundamentering av både fjell, støpt mur, støpte søyler og tresøyler til grunn.

Det er ikke observert svekkelser i fundamentering ved stikkprøver, all fundamentering er ikke undersøkt grunnet tilgang.

Tresøyler ned på grunn må holdes under oppsikt da det kan oppstå råte og svekkelser.



Variierende fundamentering av hytta.



Tresøyler ned på grunn må holdes under oppsikt.

## Bygninger på eiendommen

### Anneks

**Anvendelse**

Overnatting.

**Byggeår**

1965

**Kommentar**

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

**Standard**

Anneks er fundamentert på støpte søyler, bjelkelg, vegger i trekonstruksjoner med utvendig stående kledning, pulttak konstruksjon tekket med papp.  
Tretrapp til inngang.  
Innvendig overflater av laminatgulv, malte plater på vegger og plater/panel i himling.  
Dør med glass og vinduer.

**Vedlikehold**

Normalt vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

43 m<sup>2</sup>/43 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* Entré, Toalettrom, Stue, Kjøkken, 2 Soverom

*Andre bygg:* Anneks

*Bruksareal andre bygg:* 9 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 1 300 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

Kr 1 950 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

**Markedsverdi**

1 300 000

**Konklusjon markedsverdi**

1 300 000

### 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 <sup>2</sup> PRIS |
|----------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| <b>1</b> Sandbakkvegen 153 ,2233 VESTMARKA<br>62 m <sup>2</sup> 1963 2 sov | 09-09-2023 | 2 500 000 | <b>2 460 000</b> |           | 2 460 000 | <b>39 677</b>       |
| <b>2</b> Sandbakkvegen 121 ,2233 VESTMARKA<br>66 m <sup>2</sup> 1970 2 sov | 20-06-2024 | 2 690 000 | <b>2 600 000</b> |           | 2 600 000 | <b>39 394</b>       |
| <b>3</b> Sandbakkvegen 139 ,2233 VESTMARKA<br>0 m <sup>2</sup> 1927 3 sov  | 20-10-2024 | 3 950 000 | <b>3 200 000</b> |           | 3 200 000 | <b>26 230</b>       |
| <b>4</b> Agnes' veg 17 ,2233 VESTMARKA<br>52 m <sup>2</sup> 1950 2 sov     | 19-03-2023 | 850 000   | <b>850 000</b>   |           | 850 000   | <b>16 346</b>       |
| <b>5</b> Agnes' veg 31 ,2233 VESTMARKA<br>40 m <sup>2</sup> 1972 2 sov     | 09-04-2024 | 700 000   | <b>600 000</b>   |           | 600 000   | <b>15 000</b>       |

### 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.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

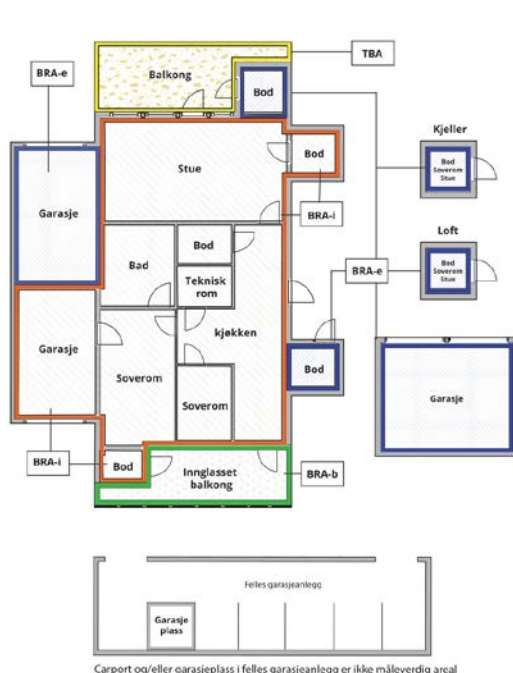
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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 <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1.Etasje       | 43                            |                             |                            | 43  | 30                              |
| <b>SUM</b>     | <b>43</b>                     |                             |                            |     | <b>30</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>43</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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

### Kommentar

Kjeller er ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m.  
Terrasser på ca. 16 m<sup>2</sup> og 3 m<sup>2</sup> og frittliggende platting på ca. 11 m<sup>2</sup> er definert som Åpent areal (TBA).  
Det bemerkes at vegg mellom tiliggende rom er inkludert i arealet.

Målt takhøyder 1. etasje: Varierende fra ca. 1,92 m til ca. 2,24 m.

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen, iht. kommunens arkiver.  
Det kan ikke utelukkes at tilbygg ikke er søkt og godkjent, det bør undersøkes nærmere.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:* Soverom tilfredsstiller ikke NS3600 sitt krav om 10 % dagslysflate av bruksarealet for rommet.  
Flere rom for varig opphold har lavere takhøyde enn 2,20 m, som er dagens krav til fritidsboliger.

## Anneks

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 9                           |                            | 9   |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>9</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>9</b>                      |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal<br>(BRA-i) | Eksternt bruksareal<br>(BRA-e) | Innglasset balkong<br>(BRA-b) |
|--------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Etasje |                               | Soverom                        |                               |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|              | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|--------------|------------|------------|
| Fritidsbolig | 43         | 0          |
| Anneks       | 9          | 0          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede             | Rolle        |
|-----------|-----------------------|--------------|
| 13.5.2025 | Henning Fagersand     | Takstingenør |
|           | Inger-Johanne Eliesen | Kunde        |

## Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde         | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|---------------------|---------------|------------|
| 3416 EIDSKOG | 3    | 63   |      | 0    | 1171 m <sup>2</sup> | Eiendomsverdi | Eiet       |

### Adresse

Agnes' veg 53, 2233 Vestmarka

### Hjemmelshaver

Eliesen, Inger-Johanne

### Kommentar

Iht. eiendomskart fra kommunen er eiendomsgrenser nøyaktig med offentlige grensemerker og bolter.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i skogsområde på en høyde nord for innsjøen Mortsjølungen på Sandbakken hyttefelt på Vestmarka i Eidskog kommune.

### Adkomstvei

Privat vei.

Det foreligger veirett, iht. tinglyst kjøpekontrakt.

### Tilknytning vann

Ikke innlagt vann.

Sommervann fra sjø med vannpumpe til utekjøkken.

### Tilknytning avløp

Ikke innlagt avløp.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

### Om tomten

Eiet tomt i et skrånet og kupert terreng, deler av tomta er opparbeidet med uteplasser, plen og beplantning, for øvrig er det naturtomt.

### Tinglyste/andre forhold

Det foreligger tinglyst kjøpekontrakt datert 29.4.1971 med veirett, rett til parkering, vannrett til ile, båtfeste og fiskerett.

Det foreligger tinglyst skylddelingsforretning, datert 12.2.1965.

### Sandbakken Vel

Sandbakkens Vel skal være et interesseorgan for hytteeierne/beboere som er tilknyttet Sandbakken ved og rundt Mortsjølungen.

Vellets styre skal se til at hytteeierne/beboere felles interesser blir ivaretatt på en demokratisk måte.

Sandbakken Vel informerer at det er høst og vår dugnad på veien og langs veien.

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        | 2004 | Gave |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato       | Kommentar                                                                  | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring           | 29.05.2025 | Utfylt av eier og gjennomgått.                                             | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Oppdragsbekreftelse     | 07.05.2025 |                                                                            | Gjennomgått | 2     | Nei     |
| Eiendomsverdi.          | 23.04.2025 | Matrikkel opplysninger.                                                    | Gjennomgått | 3     | Nei     |
| Kommunale opplysninger. | 28.05.2025 | Sit.kart, planopplysninger, gebyrer, matrikkelrapport, øvrige opplysninger | Gjennomgått | 8     | Nei     |
| Feie- og brannvesen     | 07.05.2025 | Glåmdal brannvesen IKS                                                     | Gjennomgått | 2     | Nei     |
| Sandbakken Vel.         | 08.05.2025 | Vedtekter, regnskap, årsmøteprotokoll, opplysninger.                       | Gjennomgått | 7     | Nei     |
| Tinglyste dokumenter.   | 28.05.2025 | Kjøpekontrakt, skylddelingsforretning                                      | Gjennomgått | 6     | Nei     |
| Dokumentasjon Elektro   | 13.05.2025 | Samsvarserklæring fra 2004 og 2006.                                        | Gjennomgått | 3     | Nei     |
| Eier                    | 13.05.2025 | Ga opplysninger om eiendommen og fremviste dokumentasjon.                  | Gjennomgått | 1     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 02.06.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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/ZA5140>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Meglerfirma           |  |
| Aktiv EM Bjørkelangen |  |
| Oppdragsnr.           |  |
| 1107250086            |  |

|                       |
|-----------------------|
| Selger 1 navn         |
| Inger-Johanne Eliesen |

|               |  |
|---------------|--|
| Gateadresse   |  |
| Agnes' veg 53 |  |

|           |        |
|-----------|--------|
| Poststed  | Postnr |
| VESTMARKA | 2233   |

Er det dødsbo?  
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?  
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?  
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?  
År

Hvor lenge har du eid boligen?  
Antall år   
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?  
☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?  
Forsikringsselskap   
Polise/avtalnr.

Document reference: 1107250086

## 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

Initialer selger: IE

1

- 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, fuktinnslag, 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

Document reference: 1107250086

- 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: 1107250086

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

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

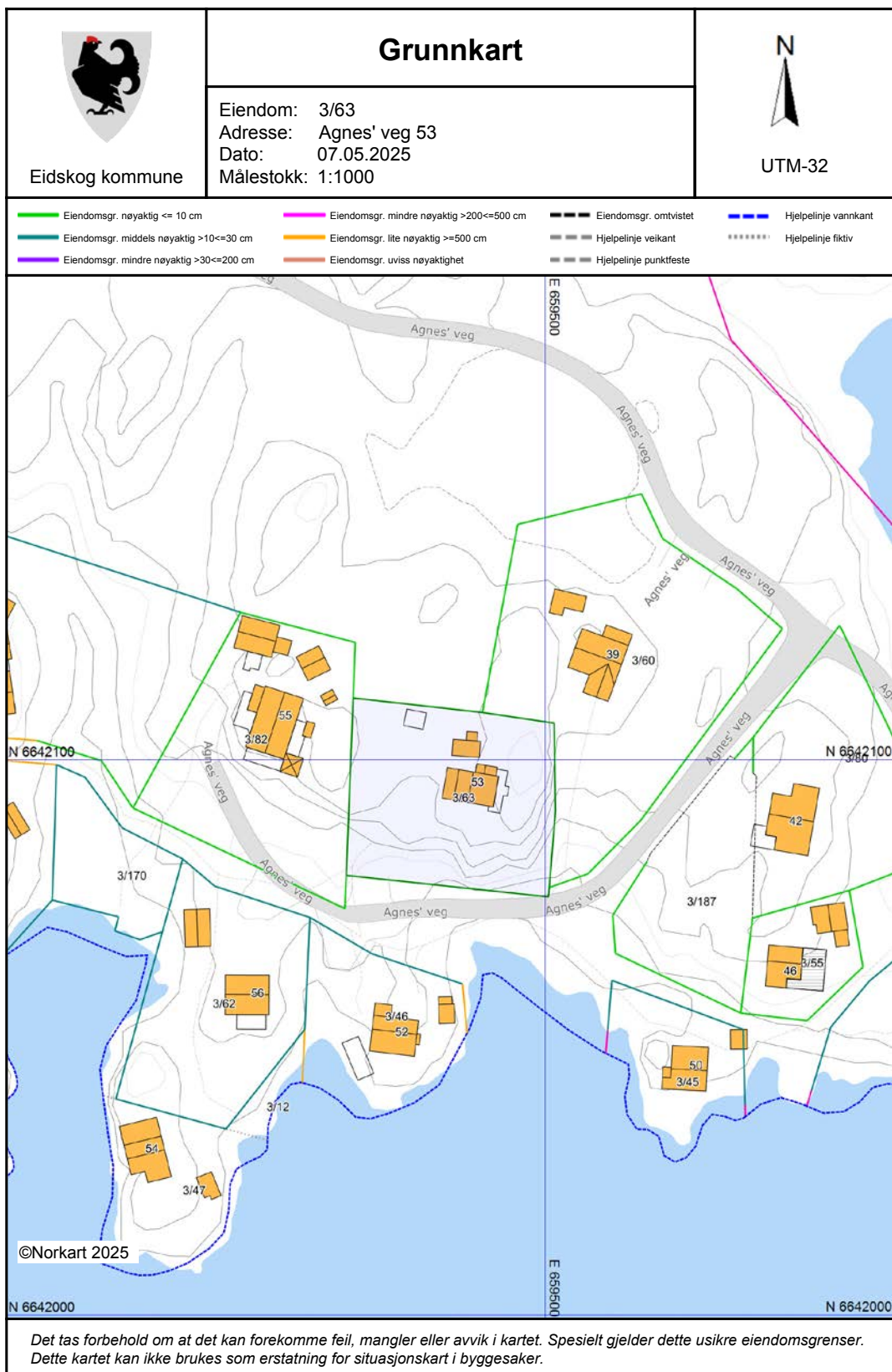
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1107250086

| NAME OF SIGNER        | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-----------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Inger Johanne Eliesen | faab1d049a69ea73c2ba1<br>caaeab0bcf32946cdd2 | 29.05.2025<br>13:34:21 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1107250086

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

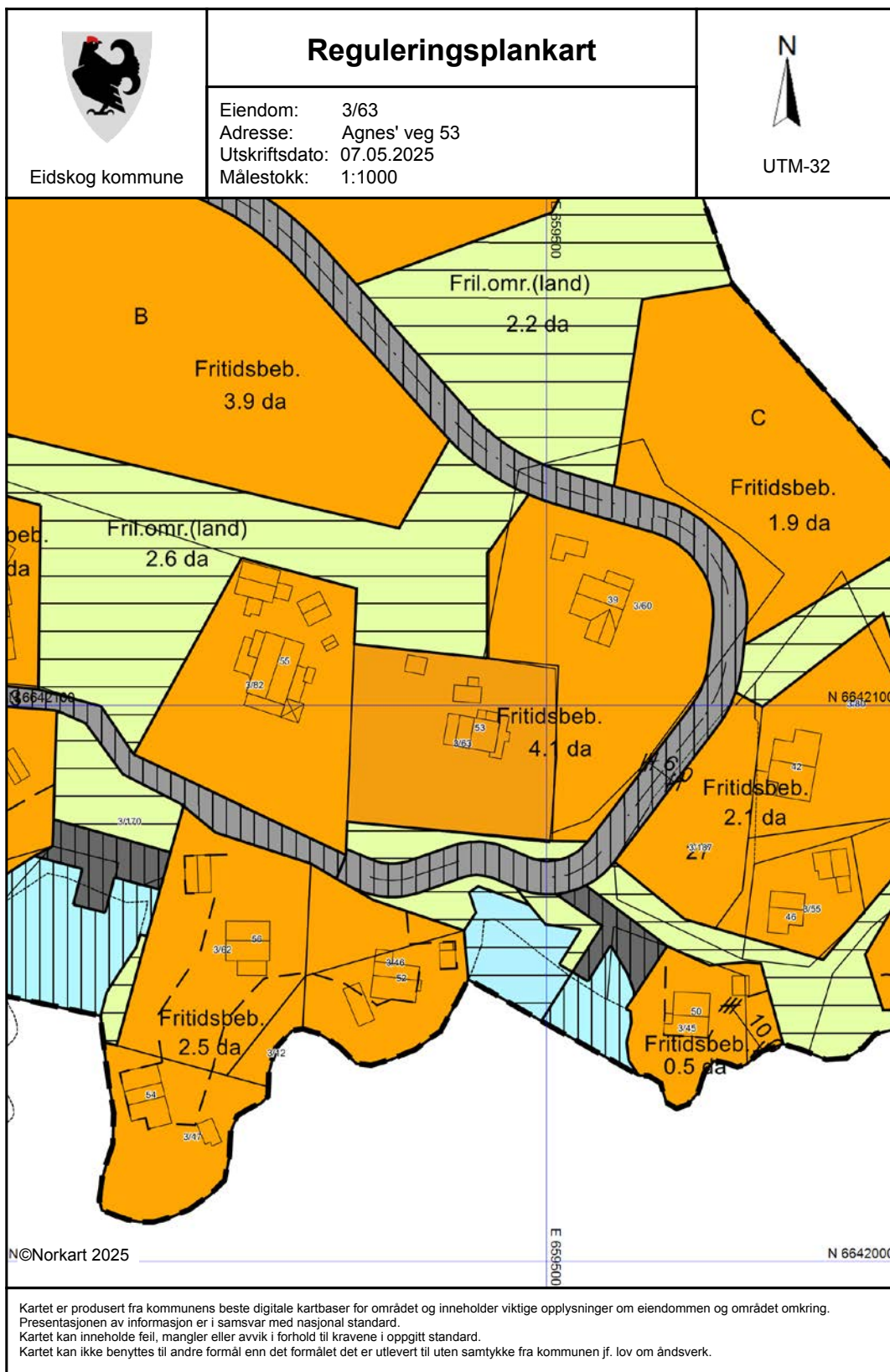




# Oversiktskart for eiendom 3416 - 3/63//



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.



## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

-  Område for fritidsbebyggelse
-  Privat veg
-  Friluftsområde (på land)
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Privat småbåthavn (land)
-  Privat småbåthavn (sjø)

### *Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006*

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
- Abo Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

## Vedtekter for Sandbakken vel fra 1.5.22

### §1.

Sandbakkens Vel skal være et interesseorgan for hytteeierne/beboere som er tilknyttet Sandbakken ved og rundt Mortsjølungen. Vellets styre skal se til at hytteeierne/beboere felles interesser blir ivaretatt på en demokratisk måte. Styrets primæroppgaver er å sørge for

- drift, vedlikehold og snøbrøyting av veien, samt finansiering av disse oppgavene gjennom innkreving av veiavgift
- vedlikehold av badeplassene, alene eller i samarbeid med Kanalskogen vel

### §2.

Årsmøtet er Vellets høyeste instans hvor alle saker, som er av medlemmenes interesse, blir behandlet og stemt over. En sak som alltid skal stemmes over på årsmøte er å fastholde den nåværende veiavgiften, eventuelt forslag til årsmøte om å øke den i forhold til økende kostnader på vei/veivedlikehold.

Innkallelsen til årsmøtet inkl. regnskapet blir sendt medlemmene tre uker i forveien. Saker som ønskes å bli tatt opp må skriftlig være Vellets styre i hende 14 dager før fastsatt dato for årsmøtet. Alle innkomne saker skal være medlemmene i hende minst tre dager før årsmøtet.

Alle avstemninger skal avgjøres ved simpelt flertall. Kreves skriftlig avstemning fra ett av medlemmene skal det gjennomføres. Årsmøtet holdes hvert år i juni måned.

### §3.

Vellets styre skal ha en sammensetning på 4 medlemmer.

Man står på valg annet hvert år. 2 medlemmer annenhver gang som velges på årsmøte. Styret har full disposisjonsrett over vellets bankkonto.

Vellet har en valgkomité bestående av 1 medlem. Likeså en arrangementskomité. Disse to komiteer blir valgt på årsmøtet, begge for to år. Disse ber om hjelp ved behov.

### §4.

På styrets møter må 3/4 av styrets medlemmer være til stede for å være beslutningsdyktig. Det skal i alle styremøter eller møter styret innkaller til skrives referat som skal være tilgjengelig for medlemmene/årsmøte.

### §5.

Alle hytteeiere/beboere skal kunne velges inn i styret.

De som blir forespurt bør føle visse forpliktelser, da det er ønskelig med "rotasjon" i styrets sammensetning.

Styrets sammensetning er slik: Leder/sekretær, kasserer, vei/dugnadsansvarlig og en arrangementsansvarlig.

Kasserer fører Vellets regnskap, og har ansvaret for at veiavgiften kommer inn. Da det innen vellet er flere «private» veier, synliggjøres dette slik at det er hovedveier, parkering som dekkes av innkrevd veiavgift.

Veiavgift forfaller til betaling den 30. september hvert år. Purring sendes ut medio oktober med betalingsfrist innen 1. november.

Alle utgiftsbilag skal også kvitteres av en av de andre i Styret.

### §6.

Styret har ingen juridisk rett til å ta del, eller være part i en tvistesak. Oppstår det tvistesaker som rammer fellesskapet skal det innkalles til ekstraordinært årsmøte.

### §7.

Styret er forpliktet til å fullføre saker som ved avstemming ga simpelt flertall ved årsmøtet.

### §8.

Saker som skal opp på årsmøtet må være av en slik art at det er til felles interesse.

Ønsker enkeltpersoner å fremme en sak kun til det beste for seg selv skal man selv finne løsninger.

### §9.

Ekstraordinært årsmøte kan avholdes når Styret forlanger det, eller minst 1/3 av medlemmene fremsetter skriftlig krav om det. Innkallingen til ekstraordinært årsmøte skjer skriftlig og med minst 14 dagers forvarsel. På ekstraordinært årsmøte kan kun behandles de saker som er nevnt i innkallingen.

### §10.

Saker som er vedtatt og avgjort på årsmøtet må respekteres og overholdes.

### §11.

Oppløsning av Vellet kan kun bestemmes på Årsmøtet. Minst 2/3 av medlemmene må være enig i avgjørelsen. Ved eventuell oppløsning skal inntående kapital kun brukes på vellets tidligere interesseområder.

Vedtektene gjelder fra 1.juli 2018

# Nabolagsprofil

Agnes' veg 53

## Offentlig transport

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| ✈ Oslo Gardermoen          | 1 t 16 min 🚗        |
| 🚋 Tangen<br>Linje 470, 478 | 12 min 🚗<br>11.4 km |
| 🚋 Lidalen<br>Linje 470     | 12 min 🚗<br>12 km   |

## Avstand til byer

|             |              |
|-------------|--------------|
| Kongsvinger | 48 min 🚗     |
| Lillestrøm  | 59 min 🚗     |
| Oslo        | 1 t 21 min 🚗 |

## Ladepunkt for el-bil

|                                       |          |
|---------------------------------------|----------|
| 🚗 Kjelle VGS - Akershus fylkeskommune | 22 min 🚗 |
| 🚗 Aurskog Kommune                     | 23 min 🚗 |

## Vintersport

### Alpin

- Bjørkelangen skisenter
- Kjøretid: 26 min
- Skitrek i anlegget: 1



## Sport

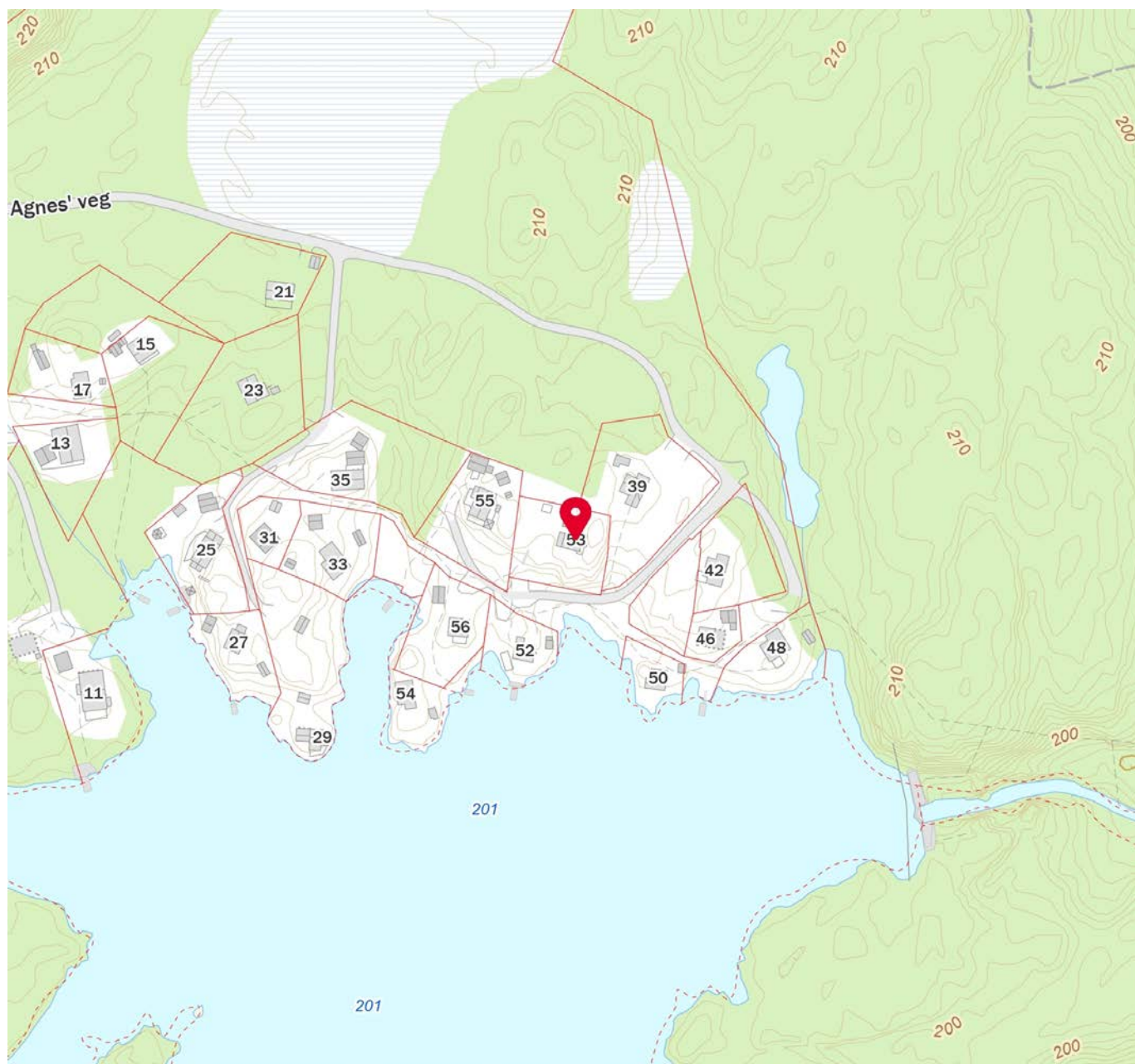
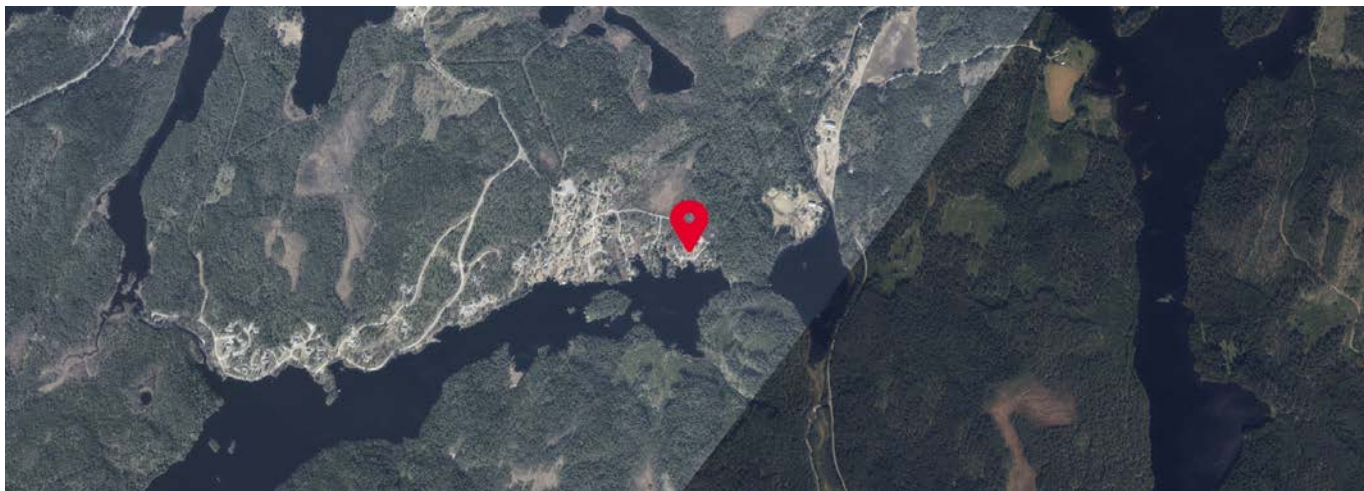
|                                                  |                     |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| ⚽ Setskog idrettsanlegg<br>Ballspill, fotball    | 14 min 🚗<br>13.5 km |
| ⚽ Vestmarka oppvekssenter Ballbinge<br>Ballspill | 15 min 🚗<br>14.9 km |
| 🏊 MOVA Bjørkelangen Serviceveien                 | 23 min 🚗            |
| 🏊 MOVA Bjørkelangen                              | 24 min 🚗            |

## Dagligvare

|                                         |                     |
|-----------------------------------------|---------------------|
| Joker Setskog<br>PostNord, søndagsåpent | 14 min 🚗<br>13.5 km |
| Kiwi Bjørkelangen<br>PostNord           | 23 min 🚗<br>23.2 km |

## Varer/Tjenester

|                             |          |
|-----------------------------|----------|
| 📦 AMFI Bjørkelangen Torg    | 23 min 🚗 |
| 📦 Bjørkelangen Senter       | 23 min 🚗 |
| 🏪 Apotek 1 Bjørkelangen     | 23 min 🚗 |
| 🏪 Boots apotek Bjørkelangen | 23 min 🚗 |
| 🌿 Bjørkelangen Vinmonopol   | 23 min 🚗 |



# La meg hjelpe deg i boligmarkedet!

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



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

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

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

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



**Kenneth Sverre**  
Aktiv Bjørkelangen

930 29 613  
[kenneth.sverre@aktiv.no](mailto:kenneth.sverre@aktiv.no)

# Skal du kjøpe bolig?



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

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

Kontakt oss i dag!

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

Setskog • Hemnes • Løken • Bjørkelangen



HØLAND & SETSKOG  
SPAREBANK



# Aurskog

## SPAREBANK



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

**Hos 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](http://www.aurskog-sparebank.no)

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



## 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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 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:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| 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](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](https://help.no).

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Agnes' veg 53  
2233 VESTMARKA

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kenneth Sverre

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre