



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

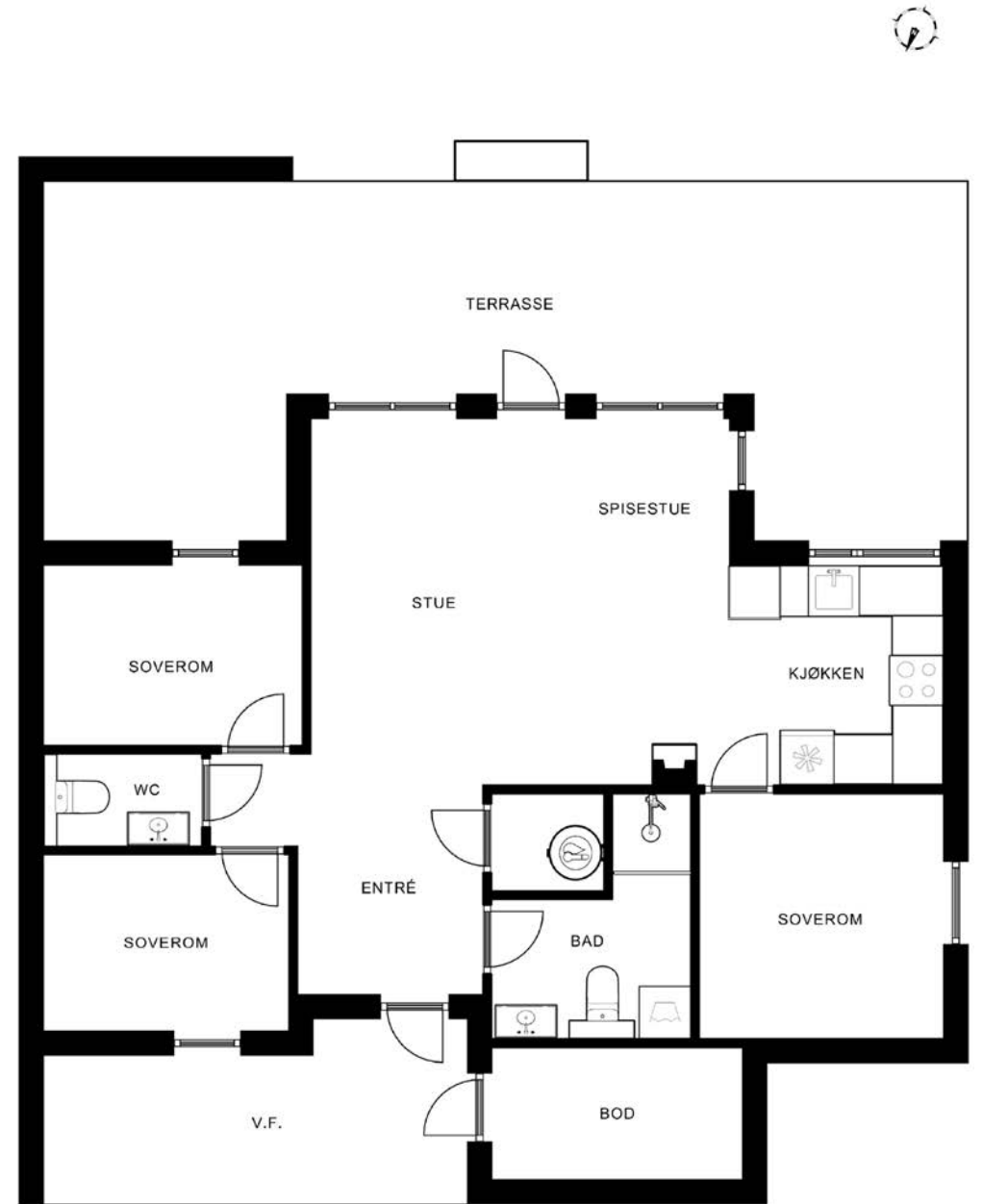
Storfugllia 3, 2460 OSEN

**Moderne og vesentlig påkostet
Tindehytte (2021) med fantastisk
utsikt|Solrik tomt|Ski in/out til
flotte langrennsløyper!**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT





Eiendomsmegler/Jurist

Solveig Granlund

Mobil 951 51 983
E-post solveig.granlund@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta
Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta.
TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 590 000,-
Omkostn.: Kr 138 890,-
Total ink omk.: Kr 3 728 890,-
Selger: Gry Cathrine Willersrud
Trond Arild Nygård

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total: 67/71 m²
Tomtstr.: 1927.2 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 58, bnr. 372

Oppdragsnr.: 1205240195

Din nye hytte?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Solveig Granlund har gleden av å presentere Storfugllia 3! Dette er en moderne og strøken Tindehytte (fra 2021) med alt på ett plan i et attraktivt fritidsområde på Furutangen Syd Panorama. Hytta ligger fint til i høyden på en stor og solrik naturtomt med fantastisk utsikt til Osensjøen. Umiddelbar nærhet til milevis med oppkjørte langrennsløyper, med V-cup kvalitet! Hytta har en familievennlig planløsning med alt på en flate, og rommer 3 soverom, lekkert baderom, ekstra wc-rom og en romslig, åpen stue/ kjøkkenløsning. Kvalitetskjøkken fra Sigdal med god plassutnyttelse. Fra stuen er utgang til en solrik terrasse med plass til bålpanne og møblering i ulike soner med flere sittegrupper. Denne hytta BØR du se!



Innhold

Velkommen4

Om eiendommen16

Egenerklæringsskjema25

Tilstandsrapport30

Ferdigattest49

Kommunale gebyrer.....51

SØIR renovasjon52

Eiendomskart53

Reguleringsplankart.....54

Energiattest55

Nabolagsprofil.....55

Forbrukerinformasjon61

Budskjema62



Entré

Praktiske fliser i entré med gulvvarme. I tilknytning til entré har man adkomst videre til baderom og teknisk rom/bod.

BADEROM

Flislagt dusjnisse med dusjdør i herdet glass.
Dusjnisen har moderne flisvalg og
downlightsbelysning i himling.



STUE

Stuen er enkel å møblere i ulike soner.
Overflatebehandlet panelvegger og
himlinger samt lys 3-stavs parkett på gulv
gir rommet en lys og luftig atmosfære



KJØKKEN

Velutstyrt Sigdal kjøkkeninnredning i en praktisk U-løsning. Integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin, kombiskap kjø/frys, stekeovn og Rørshetta ventilator.



SOVEROM

Fra stuen er det adkomst til hyttas hovedsoverom.



Nabolagsprofil

Storfugllia 3

Høyde over havet

620 m



Offentlig transport

Osdalskrysset Linje 839, 850	15 min 11.1 km
Sandvik Linje 839, 850	15 min 12 km

Avstand til byer

Elverum	1 t 13 min
Hamar	1 t 34 min
Oslo	2 t 49 min

Ladepunkt for el-bil

Joker Osen	16 min
------------	--------

Vintersport

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 138 m



- Alpin
- Furutangen skisenter
 - Kjøretid: 7 min
 - Skitrekk i anlegget: 2



Aktiviteter

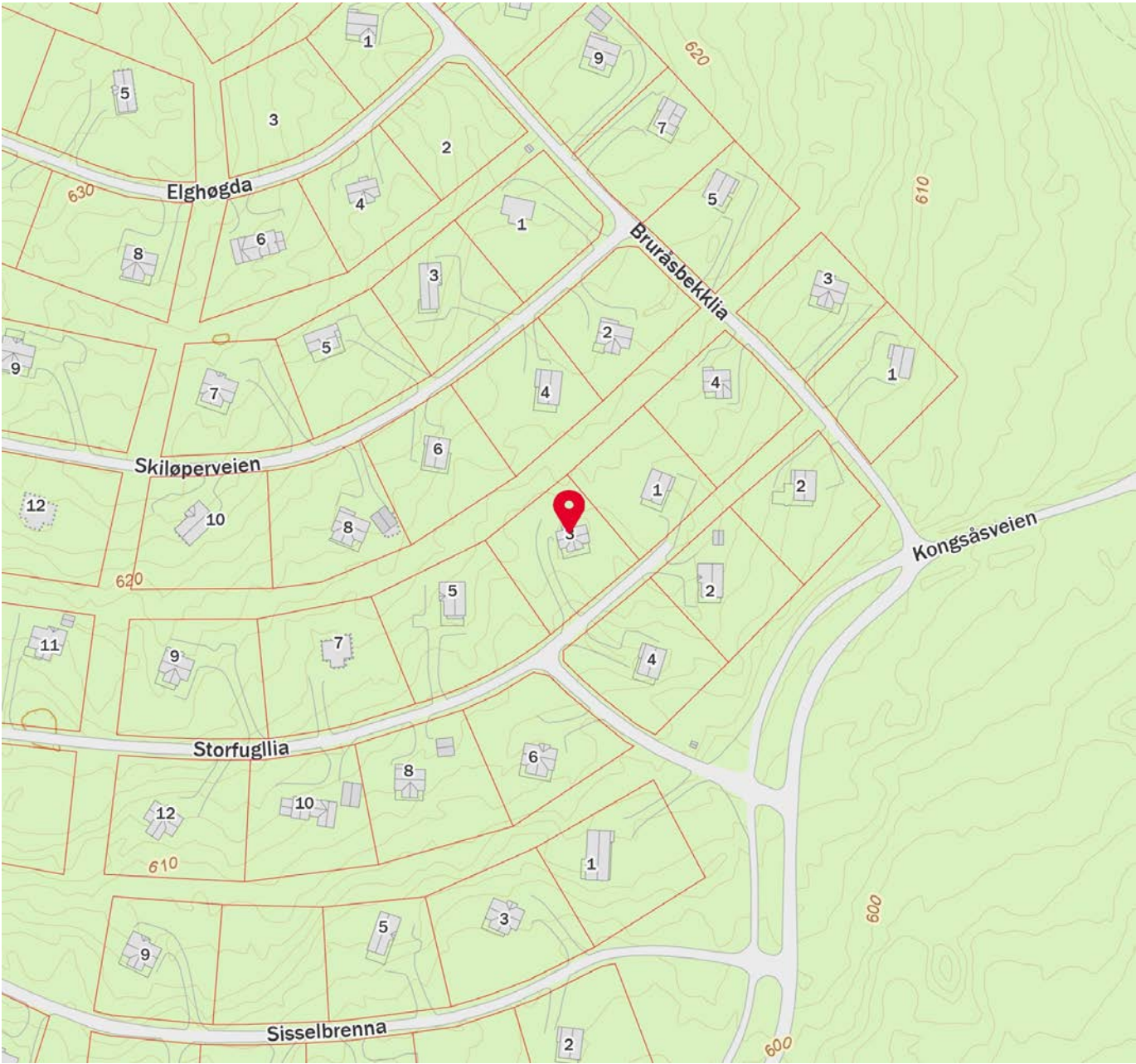
Hinderløype (Mattisstua)	8 min
Ballbinge (Mattisstua)	8 min
Skøytebane (vinter, Mattisstua)	8 min
Minigolf (Mattisstua)	8 min
Frisbeegolf (Mattisstua)	8 min
Osen Jegerforening skytebane	13 min
Playa del Osen	17 min

Sport

Osen barne og ungdomsskole Ballspill	16 min 11.6 km
Osen ballbane Fotball	16 min 11.6 km

Dagligvare

Joker Osen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	16 min 11.6 km
Nærbutikken Slettås Handelslag	25 min



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 67 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 71 m²

TBA: 44 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 m² Hall, kjøkken, stue, 3 soverom, bad, wc-rom, teknisk rom

BRA-e: 4 m² Utvendig bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

44 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1927.2 m²

Tomtebeskrivelse

Adkomst fra hytteområdets private grusede veier.

Gruset innkjøring med parkering for flere biler. Slakt hellende tomt med etablerte flatpartier.

Hovedsakelig naturtomt med stedbunden

vegetasjon. Åpen terrasseplattning mot sydøst. Åpen

terrasseplattning mot nordvest tilknyttet

inngangsparti.

Beliggenhet

Hytta ligger høyt og fint i terrenget med utsikt til

Osensjøen på naturskjønne Furutangen. Her finner

du aktiviteter for store og små året rundt.

Furutangen er kjent for sine skiløyper, alpinanlegget,

småviltjakt og fiske. Nylig utvidet 24-hulls bane

frisbeegolf er også en morsom og populær aktivitet

for hele familien.

Furutangen ligger i Nordre Osen, omtrent midt i nye

Innlandet fylke. Beliggende i lik avstand mellom

Trysil og Rena, er det et perfekt utgangspunkt for

aktiviteter sommer som vinter. Furutangen ligger

lunt og høyt i terrenget med flott utsikt over

Osensjøen i sør og vidstrakte åser og fjell i vest.

Høyde over havet varierer fra 550 - 625 meter for

hele feltet. Furutangen Skisenter har 2 heiser og 5

nedfarter. Lengste tur ned er på ca. 1 km.

Mattisstua er navnet på kaféen som ligger i foten av

skianlegget. Her kan du nyte lunsj, middag eller bare

ta en pust i bakken med en kaffe og vaffel. Dersom

man ønsker litt mer utfordring i bakken, er det under

en time til Trysil. 31 heiser og 71 km nedfarter

binder sammen tre sider av fjellet til et innholdsrikt

og variert alpinanlegg, hvor halvparten av

nedfartene er i lunt skogsterreng og halvparten på

fjellet.

Med utgangspunkt fra Furutangen, kjøres nær 90 km

med topp preparerte løyper. Det er nylig utvidet

lysløypetrasé som opparbeides med kunstsneø fra

ca. medio november. Her har man god anledning for

å ta en langrennstur også når du ankommer hytta på

kveldstid.

Osensjøen har kanskje innlandets fineste og lengste

sandstrand på ca. 1 km, som kan benyttes til

rekreasjon og utgangspunkt for vannaktiviteter som

bading, padling av kano og kajakk og båtturer.

Sandstranda er del av Osmundsand fritidsområde.

Åmot Kommune har laget strandvolleyballplass,

fotballbane og grillplasser.

Diverse avstander fra Furutangen hytteområdet:

Rena - ca 45 km, 50 min.

Trysil - ca 45 km, 50 min.

Elverum - ca 75 km, 1 t 10 min.

Lillestrøm - ca 198 km, 2 t 25 min.

Oslo - ca 213 km, 2 t 35 min

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp

AKTIV-visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsaklig av spredt

fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Byggtakst Elverum AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taket er vurdert fra bakkenivå. Tekking med shingel,

undertak med bordtak fra byggeår. Ukjent vedr

sekundærtekking. Malte vindskier. Isbord uten

metallbeslag. Yttervegger med utvendig stående

kledning. Fremstår isolert etter gjeldende forskrifter

fra byggeår. Fasader med etablert lufting. Musebånd

påvist montert bak utlekting/kledning (stikkprøve).

Opplyst siste utvendige overflatebehandling fra

2022-2023. Fundamentering fremstår med støpt

betongvange og lecablokker.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Det må godt med luft til for å få fyrt opp i

vedovnen. Utbygger sier at dette ikke er en feil, men

at det skyldes at nye bygg er så tette.

- Utvidet eksisterende kontakt på det ene

soverommet (fra 2-veis til 8-veis) + ny dobbelkontakt

strukket fra eksisterende 2-polet lysbryter i utebod.

Utført på egeninnsats.

- Utvidet terrasser på begge sider og satt opp

levegger. Utført på egeninnsats (faglært)

- Har etter overtakelse av hytta kontaktet utbygger/

elektriker ifm. at termostater i vindfang og på wc må

stilles på høy temperatur for å få ønsket varme.

Dette skyldes at termostatene er feilkalibrerte, og

skal ikke ha noen betydning.

Standard

Tg2 - Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Nedløp og beslag

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av

taket, men det var ikke krav om dette på

byggemeldingstidspunktet.

Ett nedløp med frostspreng. Uten snøfangere,

tekking med ru overflate. Ingen opplysninger om

problematikk med snøras. I følge Byggforsk

byggdetaljblad er middels levetid for renner og

nedløp ca 30 år. For beslag er middels levetid ca 25

år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilkomst til kaldtloft er ikke tilrettelagt, gjenskrudd

luke. Luke lot seg ikke åpne ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilkomst eller forbedret tilkomst til kaldtloft bør

etableres. Ingen påviste forhold som forutsetter

umiddelbare behov for utbedringer, jevnlig kontroll

anbefales.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Stakemulighet for avløpsanlegget kunne ikke påvises, evt staking fra sluk. Plast avløpsrør har levetid på 50 år.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det må undersøkes om det er stakemulighet for avløpsanlegget, evt stakemulighet fra sluk. Anlegget bør kontrolleres av fagmann.

Tg2 Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

• Konstruksjonene har skjevheter.

Terrassen kan forventes å være noe i bevegelse sommer/vinter grunnet telehiv, men uten synlige tegn på skader. Terrassebord fremstår ubehandlet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Terrassen fremstår å kunne være noe i bevegelse sommer/vinter grunnet telehiv, men uten synlige tegn på skader. Terrassebord anbefales beiset.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Vurdering av avvik:

• Konstruksjonene har skjevheter.

Terrassen kan forventes å være noe i bevegelse sommer/vinter grunnet telehiv, men uten synlige tegn på skader. Terrassebord fremstår ubehandlet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Terrassen fremstår å kunne være noe i bevegelse

sommer/vinter grunnet telehiv, men uten synlige tegn på skader. Terrassebord anbefales beiset.

Innbo og løsøre

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

Utebord og sittebenker medfølger.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Selger opplyser at alle hvitevarer på kjøkken medfølger salget.

Parkering

Singlet gårdsplass med flere biloppstillingsplasser. Det er avsatt plass til fremtidig garasje/bod 50m2 på tomten iht. situasjonsplan.

Forsikringsselskap

KLP Skadeforsikring

Polisenummer

81169640

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere

radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. elger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med gulvvarme og panelovner. Peisovn i stue.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 590 000

Kommunale avgifter

Kr 2 113

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 3 934

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten er i 2024 beregnet til kr. 3 934,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi sekundær

Kr 1 228 125

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Følgende avgifter er gjeldende for 2024 for de pliktige tjenestene på Furutangen:
- Serviceavgift kloakk kr. 4 617,-
- Vannforsyning kr. 4 418,-
- Vei, bom og vinterbrøyting fram til tomt kr 4 732,-
-Årskontingent Furutangen Hytteveforening kr 1250,- (2023)
Alle priser er inkludert mva. All fakturering pr 15. den andre måneden pr. kvartal (februar, mai, august, november).

Alle tomteeiere på Furutangen tilbys en brøyteavtale

som gjelder løpende fra år til år. Dette gjelder brøyting inne på tomta og koster for sesongen 2024/25 kr 2 725,-.

Frivillig driftsstøtte/serviceavgift for alle hytteeiere kr. 600,- pr. år som går uavkortet til driften av hytteeiernes felles aktivitetsselskap Furutangen Aktivitetssenter AS

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

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 58, bruksnummer 372 i Åmot kommune.

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

3422/58/372:
27.09.1938 - Dokumentnr: 2188 - Bestemmelse om beiterett
Rettighetshaver: Knr:3422 Gnr:58 Bnr:19
Rettighetshaver: Knr:3422 Gnr:58 Bnr:19 Fnr:1

Overført fra: Knr:3422 Gnr:58 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.1943 - Dokumentnr: 902526 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Eidsiva Nett AS
Org.nr: 981 963 849
REF. SKRIV AV 22.7.1943
Overført fra: Knr:3422 Gnr:58 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport av rettighetshaver
Fra: Osen Kraftselskap AS
Løpenr: 13829941
Til: Eidsiva Nett AS
Org.nr: 981 963 849
Jordskiftesak 0400-2002-08AD RØG Grenser m.m.

04.02.1997 - Dokumentnr: 558 - Jordskifte SAK NR 10/1995 H
Overført fra: Knr:3422 Gnr:58 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.2006 - Dokumentnr: 262551 - Erklæring/avtale Eiendommen "Stensetermålingen" i Trysil og "Lilleholmsmålingen" i Åmot skal være fri for odel etter Odelslovens § 11.
Overført fra: Knr:3422 Gnr:58 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.2007 - Dokumentnr: 788090 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Furutangen AS
Org.nr: 983 257 615
Rett til å etablere å drifte all nødvendig infrastruktur.
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3422 Gnr:58 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.2007 - Dokumentnr: 788090 - Rettighet Rettighetshaver: Furutangen Drift AS
Org.nr: 923 133 097
Rett til å etablere og drifte all nødvendig infracstruktur
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3422 Gnr:58 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport
Fra: Furutangen AS
Org.nr: 983 257 615
Til: Furutangen Drift AS
Org.nr: 923 133 097

14.01.2013 - Dokumentnr: 34220 - Jordskifte 0400-2002-08AE Bruksordning jakt - Osen grunneierlag
Overført fra: Knr:3422 Gnr:58 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.2016 - Dokumentnr: 1004501 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Furutangen Drift AS
Org.nr: 923 133 097
Rett til å etablere og drifte all nødvendig infrastruktur
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3422 Gnr:58 Bnr:26
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport
Fra: Furutangen AS
Org.nr: 983 257 615
Til: Furutangen Drift AS
Org.nr: 923 133 097

12.09.2019 - Dokumentnr: 1065183 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3422 Gnr:58 Bnr:26
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 18235 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0429 Gnr:58 Bnr:372

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for ny fritidsbolig gnr. 58/372 datert 05.11.2021.

Vei, vann og avløp
Privat vei, vann og avløpsanlegg.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse i reguleringsplan for "Furutangen Syd Panorama".

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

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold

som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller

erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)

30 000,- (3 stk. B-aksjer Furutangen AS)
89 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 590 000,00))

138 890,- (Omkostninger totalt)

3 728 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 138 890

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastprovisjon kr. 49 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000 -, markeds pakke kr. 22 000,- og oppgjørshonorar kr. 6 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Solveig Granlund
Eiendomsmegler/Jurist
solveig.granlund@aktiv.no
Tlf: 951 51 983

Ansvarlig megler

Solveig Granlund
Eiendomsmegler/Jurist

solveig.granlund@aktiv.no
Tlf: 951 51 983

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta,
Trondheimsvegen 84
2040 Kløfta
Tlf: 639 42 650

Salgsoppgavedato
29.01.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Kløfta

Oppdragsnr.

1205240195

Selger 1 navn

Trond Arild Nygård

Selger 2 navn

Gry Cathrine Willersrud

Gateadresse

Storfugllia 3

Poststed

OSEN

Postnr

2460

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

2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

3

Antall måneder

4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

KLP Skadeforsikring

Polise/avtalennr.

81169640

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: TAN, GCW

Document reference: 1205240195

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

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

Beskrivelse

Det må godt med luft til for å få fyrt opp i vedovnen. Utbygger sier at dette ikke er en feil, men at det skyldes at nye bygg er så tette.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utvidet eksisterende kontakt på det ene soverommet (fra 2-veis til 8-veis) + ny dobbelkontakt strukket fra eksisterende 2-polet lysbryter i utebod.

Arbeid utført av

Egeninnsats

11.1

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

☐ Nei

☒ Ja

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utvidet terrasser på begge sider og satt opp levegger.

Arbeid utført av

Egeninnsats (faglært)

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1205240195

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1205240195

Tilleggskommentar

Har etter overtakelse av hytta kontaktet utbygger/elektriker ifm. at termostater i vindfang og på wc må stilles på høy temperatur for å få ønsket varme. Dette skyldes at termostatene er feilkalibrerte, og skal ikke ha noen betydning.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐

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

☒

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1205240195

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond Arild Nygård	27b9c28e403d06011a0f526f64f93f86a90d89a6	01.04.2025 20:21:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gry Cathrine Willersrud	da8d916a6a2676c2d792842f227bfb505a315a5d	01.04.2025 19:50:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1205240195

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



Tilstandsrapport

- Fritidsbolig
- Storfugllia 3, 2460 OSEN
- ÅMOT kommune
- gnr. 58, bnr. 372

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 02.07.2024 Rapportdato: 04.07.2024 Oppdragsnr.: 20243-1980 Referansenummer: TP6980

Autorisert foretak: Byggtakst Elverum AS Sertifisert Takstingeniør: Knut Roger Furuseth



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

Norsk takst

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



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

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

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

Byggtakst Elverum AS

Byggtakst Elverum er et erfarent takstfirma som blant annet tilbyr tilstandsrapporter, brannskjønn, verditakster, energimerking, termografering og tetthetskontroll (www.byggtakstelverum.no).

Firmaet ble opprettet i 2006, og vi er i dag 7 ansatte. Vi har Sentral Godkjenning for ansvarsrett innen: søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende. Vi er godkjente termografører (ITC), og medlem av Norsk Takst. Vi er sertifiserte i Norsk Takst samt at vi har DNV GL (Veritas) og TRV (TEGoVA) sertifisering. I tillegg er vi autoriserte for prøvetagning av innemiljø (Eurofins), som innebærer kontroll av luftkvaliteten. Med andre ord: Vi kan det vi driver med, og du skal føle deg trygg når du bestiller tjenester hos oss. Våre kunder er private, forsikringsselskaper, advokater (eierskiftesaker) og entreprenører (termografering og tetthetsprøving). Byggtakst Elverum tilbyr rask levering og konkurransedyktige priser. Vårt primære arbeidsområde er Hedmark og Oppland, men tar oppdrag i hele landet.

Rapportansvarlig

Knut Roger Furuseth
Uavhengig Takstingeniør
knut@byggtakstelverum.no
918 40 445



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG

Taket er vurdert fra bakkenivå. Tekking med shingel, undertak med bordtak fra byggeår. Ukjent vedr sekundærtekking. Malte vindskier. Isbord uten metallbeslag. Yttervegger med utvendig stående kledning. Fremstår isolert etter gjeldende forskrifter fra byggeår. Fasader med etablert lufting. Musebånd påvist montert bak utlekting/kledning (stikkprøve). Opplyst siste utvendige overflatebehandling fra 2022-2023. Åpen terrasse mot syd med utførelse fra byggeår og utvidelse fra 2022. Fundamentering fremstår utført med støpte betongvanger og Lecablokk, synlige oppskolinger med treverk. Gulv med impregnerte terrassebord. Levegg med liggende spiler mot øst og dels mot sør. Noe begrenset besiktigelse grunnet tildekkinger av fundamenter. Delvis overbygget terrasseplattning ved inngangsparti fra byggeår og utvidelse fra 2022. Adkomst fra gruset uteområde, boddør og ytterdør. Fundamentering fremstår med støpt betongvange og lecablokker. Gulv med terrassebord, levegg med spiler mot øst.

[Gå til side](#)

INNENDIG

Innerdører med heltre dørblad, dører fra byggeår.

[Gå til side](#)

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom med utførelse fra byggeåret. Gulv med fliser. Vegger med panel og flis i dusjsone. Himlinger med trepanel og downlights. Elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning, vegghengt WC, nedsenket dusjsone med dusjarmatur og glassdør. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på yttervegg, tilluftsspalte under dørblad. Baderommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK17. Ferdigattest foreligger.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkken fra byggeår. Innredninger med laminerte fronter og skrog. Benkeplater i laminat. Oppvaskkum i metall. Trepanel over benker. Integrerte løsninger med stekeovner, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl/frysenskap. Ventilator med avkast via yttervegg. Kjøkken med lekkasjevakt og komfyrvakt.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrom med overflater og installasjoner fra byggeår. Gulv med fliser, vegger med panel. Installasjoner toalettrom med vegghengt WC og servant med innredning på vegg. Oppvarming med varmekabler i gulv. Mekanisk avtrekk på vegg, tilluftsspalte under dørblad. Opplyst TECE innbygningssisterne med sealingbag som leder evt lekkasjevann til sluk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Inntak med jordkabel. 230V/400V anlegg med 32A hovedsikringer. Inntaksskap plassert på grunn ved utvendig bod. Sikringssskap med jordfeilautomater plassert i teknisk bod. Overspenningsvern, hovedbryter 125 A, kortslutningsvern 63 A og digital måler plassert i utvendig inntaksskap. Merkede kurser og kursfortegnelse. Skjult ledningsnett. Elektrisk gulvvarme ved bad, hall, toalettrom, samt stue og kjøkken. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Opplyst tilknyttet hytteområdets felles private vannanlegg. Inntaksledning med PE, stoppekran montert på vaskerom med lekkasjesikring. Opplyst tilknyttet hytteområdets felles private avløpsanlegg. Avløpsrør fremstår utført med PVC-plast. Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

[Gå til side](#)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

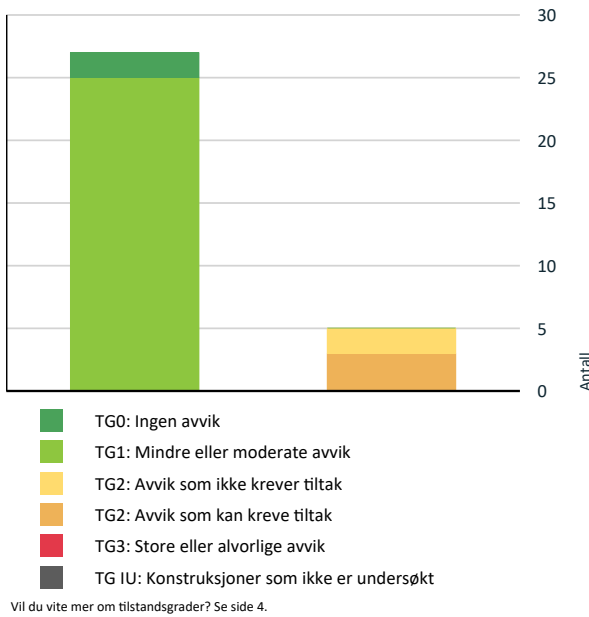
Fritidsbolig

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

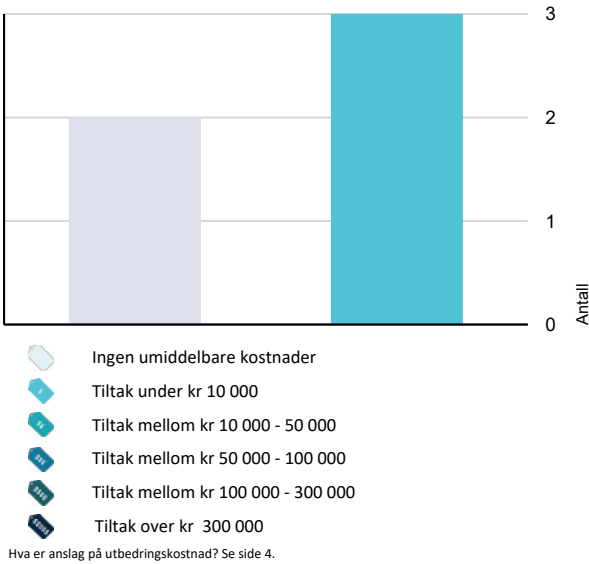
Byggemeldte tegninger er fremlagt, tegninger stemmer med dagens bruk. Ferdigattest datert 05.11.2021 foreligger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert. Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg. Ingen opplysninger om utleieforhold, borett, konsesjon, forkjøpsrett eller særeie. Opplysninger fremskaffes evt av megler. Det er ikke undersøkt dagens arealbruk i forhold til brukstillatelsen for eiendommen. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått. Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10% av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med fra moderat til lav radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Brøytekostnader og vedlikeholdskostnader tilknyttet privat veiadkomst for flere boligeiendommer må påregnes. Ukjent vedr kostnader til brøyte- og vedlikeholdsutgiftene. Ingen opplysninger om tinglyst veirett.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2021

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2022	Modernisering	Opplyst om isolering og platebekledning av utvendig bod. Utvidelse av terrasse og inngangsparti, samt montering av levegger. Arbeid opplyst utført som egeninnsats av fagmann.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er vurdert fra bakkenivå. Tekking med shingel, undertak med bordtak fra byggeår. Ukjent vedr sekundærtেকking. Malte vindskier. Isbord uten metallbeslag.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall, renner/nedløp fra byggeåret. Utkast nedløpsrør til terreng. Vannbrett med metallbeslag. Takflater uten snøfangere. Montert takstige. Helbeslått pipe med regnskjerm over tak.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Ett nedløp med frostspreng. Uten snøfangere, tekking med ru overflate. Ingen opplysninger om problematikk med snøras. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for renner og nedløp ca 30 år. For beslag er middels levetid ca 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Utskiftninger av nedløpsrør med frostspreng anbefales. Snøfangere kan vurderes ved alle taksider, fremstår som utelatt ved byggetidspunktet grunnet ru overflate ved tekkingen og takvinkel slakere enn 27 grader. Kostnadsestimat for utskifting av nedløpsrør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon

Yttervegger med utvendig stående kledning. Fremstår isolert etter gjeldende forskrifter fra byggeår. Fasader med etablert lufting. Musebånd påvist montert bak utlekting/kledning (stikkprøve). Opplyst siste utvendige overflatebehandling fra 2022-2023.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon med kaldtloft, takark mot syd. I tillegg utvidelse av hustaket over utvendig bod mot nord. Utførelse fremstår med prefabrikkerte taksperrer. Deler av etasjen med innvendige skråhimlinger. Himlinger og kaldtloft opplyst med dampsperreløsning og isolert med 250 mm mineralull. Tilkomst til kaldtloft fra utvendig luke i gavl mot øst. Takkonstruksjonen er vurdert utvendig ved rafteutstikk og innvendige himlingsoverflater. Lufting av kaldtloftet via luftespalter ved raft og ventiler i gavler. Luftespalter ved raft med synlig Netlon lufterør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilkomst til kaldtloft er ikke tilrettelagt, gjenskrudd luke. Luke lot seg ikke åpne ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilkomst eller forbedret tilkomst til kaldtloft bør etableres. Ingen påviste forhold som forutsetter umiddelbare behov for utbedringer, jevnlig kontroll anbefales. Kostnadsestimat for etablering av forbedret tilkomst til loft. Kaldtloftet bør besiktiges i sin helhet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilkomst til kaldtloft er ikke tilrettelagt.

Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass. Vannbrett med metallbeslag. Vinduer fra byggeåret.

Dører

Tilstandsrapport

Laminert ytterdør med glassfelt. Laminert ytterdør til utvendig bod. Terrassedør med glassfelt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Åpen terrasse mot syd med utførelse fra byggeår og utvidelse fra 2022. Fundamentering fremstår utført med støpte betongvanger og Lecablokk, synlige oppskolinger med treverk. Gulv med impregnerte terrassebord. Levegg med liggende spiler mot øst og dels mot sør. Noe begrenset besiktigelse grunnet tildekkinger av fundamenter.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Terrassen kan forventes å være noe i bevegelse sommer/vinter grunnet telehiv, men uten synlige tegn på skader. Terrassebord fremstår ubehandlet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrassen fremstår å kunne være noe i bevegelse sommer/vinter grunnet telehiv, men uten synlige tegn på skader. Terrassebord anbefales beiset.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Delvis overbygget terrasseplattning ved inngangsparti fra byggeår og utvidelse fra 2022. Adkomst fra gruset uteområde, boddør og ytterdør. Fundamentering fremstår med støpt betongvange og lecablokker. Gulv med terrassebord, levegg med spiler mot øst.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Terrassen kan forventes å være noe i bevegelse sommer/vinter grunnet telehiv, men uten synlige tegn på skader. Terrassebord fremstår ubehandlet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrassen fremstår å kunne være noe i bevegelse sommer/vinter grunnet telehiv, men uten synlige tegn på skader. Terrassebord anbefales beiset.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNSENDIG

Overflater

Gulvoverflater med parkett og flis. Vegger med panel. Himlinger med panel. Overflater fra byggeår.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn ved 1.etasje, ukjent vedr isolering under betonggulvet og evt fuktsperre mot grunnen. Høydeavviksmålinger i stue/entre, soverom og kjøkken med avviksregistreringer innenfor normale toleranser.

Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Pipe og ildsted

Innvendig ett-løps stålppe. Helbeslått med regnskjerm over tak. Sotuttak med sotskuff peisovn. Panelkledd vegg bak vedovn/stålppe. Ildsted i stue med vedovn, brannsikring med glassplate mot gulv. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

Innvendige dører

Innerdører med heltre dørblad, dører fra byggeår.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Baderom med utførelse fra byggeåret. Gulv med fliser. Vegger med panel og flis i dusjsone. Himlinger med trepanel og downlights. Elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning, vegghengt WC, nedsenket dusjsone med dusjarmatur og glassdør. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på yttervegg, tilluftsspalte under dørblad. Baderommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK17. Ferdigattest foreligger.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med panel. Flislagte vegger i dusjnise. Panelhimling med downlights.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med flissokkel. Elektrisk gulvvarme. Gulv med nedsenk og lokalt fall i dusjnise. Fuget lekkasjesikring ved terskel. Høydeforskjell sluk/terskel ble målt til 55 mm (35 mm på gulv foran terskel), fremstår å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift TEK17 (vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, ved døråpning minst 15 mm over det ferdige gulvet).

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukmansjett eller smøremembran kunne ikke påvises ved valgte slukløsning. Ukjent fuktsikring under fliser, evt fuktsikring kan være utført med smøremembran, banemembran under påstøp. Fremlagt ferdigattest hvor uavhengig kontroll inngår som en del av dokumentasjonen.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med vegghengt WC, servant i innredning og dusjnise med glassdør. Opplegg for vaskemaskin. Opplyst TECE innbygningssisterne med sealingbag som leder evt lekkasjevann til sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på yttervegg, tilluftsspalte under dørblad.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Gulv- og veggoverflater med fliser. Overflater fra 2021, opplyst våtromsarbeider fra byggeår. Hulltaking er ikke foretatt. Grunnet rommets generelle tilstand samt utførelse og dokumentasjon fra 2021 anses ikke hulltaking nødvendig. Bad med generell liten bruk etter ferdigstillelse.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra byggeår. Innredninger med laminerte fronter og skrog. Benkeplater i laminat. Oppvaskkum i metall. Trepanel over benker. Integreerte løsninger med stekeovner, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap. Ventilator med avkast via yttervegg. Kjøkken med lekkasjevakt og komfyrvakt.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyrplass, ventilator fremstår som utført med avkast via yttervegg.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOAETTROM

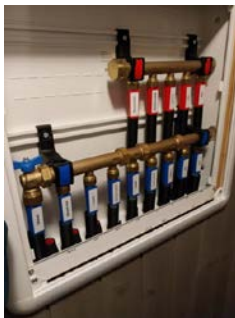
TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med overflater og installasjoner fra byggeår. Gulv med fliser, vegger med panel. Installasjoner toalettrom med vegghengt WC og servant med innredning på vegg. Oppvarming med varmekabler i gulv. Mekanisk avtrekk på vegg, tilluftsspalte under dørblad. Opplyst TECE innbygningssisterne med sealingbag som leder evt lekkasjevann til sluk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vanninntak med PE. Inntak med stoppekran og lekkasjevakt i teknisk bod. Forbruksvann med rør-i-rørsystem. Fordelerskap plassert i teknisk bod, med etablert overløp til gulv med lekkasjesikring. Frostsikker utekran, ikke funksjonstestet. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.



Fordelerskap med etablert overløp til rom med lekkasjesikring. Merkede kurser



TG 2 Avløpsrør

Synlig røropplegg avløp med PP- eller PVC-plast. Bunnledninger fremstår som utført med PP eller PVC. Ukjent vedr stakeluke. Avløp fremstår som luftet over tak. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Stakemulighet for avløpsanlegget kunne ikke påvises, evt staking fra sluk. Plast avløpsrør har levetid på 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det må undersøkes om det er stakemulighet for avløpsanlegget, evt stakemulighet fra sluk. Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Kostnadsestimat for kontroll utført av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon ved kjøkken, bad og toalettrom. For øvrig naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Bereder fra 2021 plassert i teknisk bod med lekkasjevakt. Bereder med volum 194 liter, vannførende tilkoblinger med fleksible rør. Strømtilkoblet med fast tilkobling, uten sikkerhetsbryter. Ekspansjonskar for trykkutjevning tilknyttet bereder. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

Inntak med jordkabel. 230V/400V anlegg med 32A hovedsikringer. Inntaksskap plassert på grunn ved utvendig bod. Sikringsskap med jordfeilautomater plassert i teknisk bod. Overspenningsvern, hovedbryter 125 A, kortslutningsvern 63 A og digital måler plassert i utvendig inntaksskap. Merkede kurser og kursfortegnelse. Skjult ledningsnett. Elektrisk gulvvarme ved bad, hall, toalettrom, samt stue og kjøkken. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

- 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

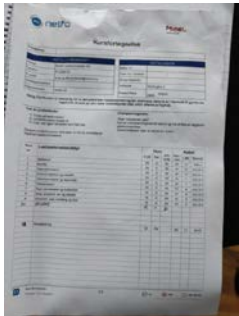
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Anlegg fra byggeåret. Samsvarserklæringer er fremlagt, datert 13.10.2021
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.



TG 1 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

Fritidsbolig med en boenhet.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Utplassert brannslukningsapparat iht forskriftskrav.
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Utplassert brannslukningsapparat fra 2020.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Utplassert røykvarslere.
- Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Røykvarsler ble ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen fremstår bestående av morenemasser med god drenevne.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng **Rom under terreng*

Byggegrøp fremstår som utført uten etablert dreneringssystem. Ingen synlige utvendige fuktsikringer ved grunnmurer. Takvann ført til terreng. Begrenset besiktigelse grunnet terrasser etc som tildekker grunnmurer.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer fremstår som utført med istøpte isolerte ringmurselementer og utvendig forblendet med fibersementplater. Ukjent vedr evt såler under grunnmurer og vedr frostsikring av fundamenter.

TG 0 Terrengforhold

Tilnærmet med synlig fall ved synlige grunnmurer. Terrenget skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur. Fallforhold synes ivaretatt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Opplyst tilknyttet hytteområdets felles private vannanlegg. Inntaksledning med PE, stoppekran montert på vaskerom med lekkasjesikring. Opplyst tilknyttet hytteområdets felles private avløpsanlegg. Avløpsrør fremstår utført med PVC-plast. Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

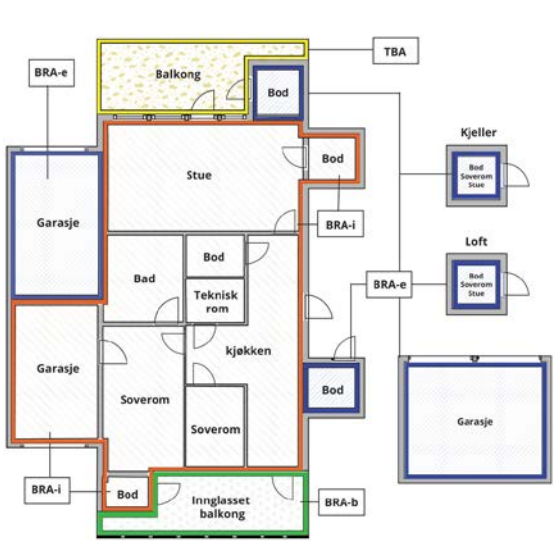
Hva er måleverdig areal?

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

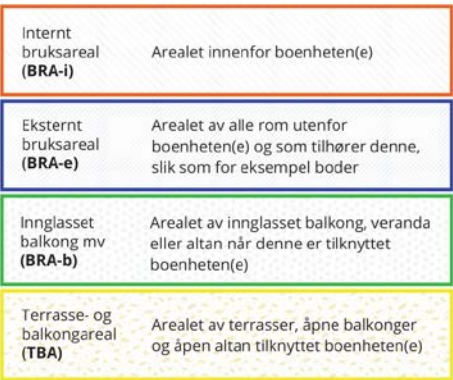
Hva er bruksareal?

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

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



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



Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	67	4		71	44		71
SUM	67	4			44		71
SUM BRA	71						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue , Kjøkken , Bad , Toalettrom , Hall, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Teknisk bod	Utvendig bod	

Kommentar

Fritidsbolig med 1.etasje. Kjøkken og stue med åpen løsning. Bad og teknisk bod med adkomst fra entre. Dels overbygget inngangsparti. Terrasse ved 1.etasje med adkomst via stue og terreng. Fritidsbolig med fullt bruksareal for hele 1.etasje. Utvendig bod ved inngangsparti med eksternt bruksareal. Kaldtloft uten måleverdige areal. Terrasseareal og inngangsparti med ca 44 m2, fremgår som åpent areal i arealoversikten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggemeldte tegninger er fremlagt, tegninger stemmer med dagens bruk. Ferdigattest datert 05.11.2021 foreligger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Dokumentasjon for håndverkertjenester siste 5 år er ikke fremlagt.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

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

Storfugllia 3, 2460 OSEN
Gnr 58 - Bnr 372
3422 ÅMOT

Byggtakst Elverum AS
Storgata 21
2414 ELVERUM



Storfugllia 3, 2460 OSEN
Gnr 58 - Bnr 372
3422 ÅMOT

Byggtakst Elverum AS
Storgata 21
2414 ELVERUM



	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	66	5

Kommentar

Fritidsbolig

Fritidsbolig med 1.etasje. Kjøkken og stue med åpen løsning. Bad og teknisk bod med adkomst fra entre. Dels overbygget inngangsparti. Terrasse ved 1.etasje med adkomst via stue og terreng. Fritidsbolig med fullt bruksareal for hele 1.etasje. Utvendig bod ved inngangsparti og teknisk bod med sekundært bruksareal. Kaldtloft,uten måleverdige areal. Terrasseareal og inngangsparti med ca 44 m2 og fremgår ikke ved arealoversikten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2024	Fredrik Engebakken	Takstingeniør
	Knut Roger Furuseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3422 ÅMOT	58	372		0	1927.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Storfugllia 3

Hjemmelshaver

Willersrud Gry Cathrine, Nygård Trond Arild

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig med beliggenhet i Furutangen Hytteområde i Osen Åmot kommune. Kort vei til skiløyper og alpinsenter. Ca 10 km til Osen med dagligvare.

Adkomstvei

Innkjøring fra hytteområdets private veinett. Vinterbrøytet vei. Gruset innkjøring til fritidsboligen med parkering for flere biler. Ukjent om vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Opplyst tilknyttet hytteområdets felles private vannanlegg.

Tilknytning avløp

Opplyst tilknyttet hytteområdets felles private avløpsanlegg.

Regulering

Regulert til hytteområde.
Reguleringsplan for Furutangen Syd Panorama fra 2018, planid 20160100.
Reguleringsbestemmelser er ikke undersøkt.

Om tomten

Adkomst fra hytteområdets private grusede veier. Gruset innkjøring med parkering for flere biler. Slakt hellende tomt med etablerte flatpartier. Hovedsakelig naturtomt med stedbunden vegetasjon. Åpen terrasseplattung mot sydøst. Åpen terrasseplattung mot nordvest tilknyttet inngangsparti.

Tinglyste/andre forhold

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med fra moderat til lav radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Brøytekostnader og vedlikeholdskostnader tilknyttet privat veiadkomst for flere boligeiendommer må påregnes. Ukjent vedr kostnader av brøyte- og vedlikeholdsutgiftene.
Ingen opplysninger om tinglyst veirett.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 275 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
KLP Skadeforsikring	81169640	Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.07.2024	Egenerklæring fra rekvirent datert 03.07.2024. Vurdert ved rapporten.	Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest	05.11.2021	Ferdigattest datert 05.11.2021	Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	13.10.2021	Samsvarserklæringer er fremlagt, datert 13.10.2021	Gjennomgått	2	Nei
Megler	21.01.2021	Byggemeldingstegninger datert 21.01.2021.	Gjennomgått	5	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter elers 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



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.
- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TP6980>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Åmot kommune

Enhet for Plan - Byggesak - Geodata

Hytter As Tinde

Brugata 1
2630 Ringebru

Dato: 05.11.2021
Vår ref.: 2021/231 -987/2021
Deres ref.:

2021/10154- Administrativt vedtak

Godkjenning - Ferdigattest - Ny fritidsbolig - gbnr. 58/372

Søknad mottatt 02.11.2021 om ferdigattest på fritidsbolig godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Eiendom: Storfugllia 3, 2460 Osen
Tiltakshaver: Hytter As Tinde

Gbnr: 58/372/0/0

Generelle vilkår og merknader

Ansvarlig søker skal varsle tiltakshaver og alle ansvarshavende om dette vedtaket.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf. pbl. § [21-10](#).

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det den gitte tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf. pbl. § [20-1](#).

Klageadgangen det vises til under, vil være avgrenset til det som ikke er avgjort i rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Ferdigattest som er avgitt på feil grunnlag, f.eks. uriktig sluttokumentasjon, vil etter omstendighetene kunne trekkes tilbake etter regelen i forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav c som ugyldig pga. uriktig faktisk grunnlag.

Saksbehandlingsgebyr

Du må betale gebyr for behandlingen av søknaden. Satsene finner du i kommunens gebyrregulativ som ligger tilgjengelig på kommunens nettside, www.amot.kommune.no. Faktura vil bli ettersendt i eget brev.

Postadresse: Postboks 65, 2451 Rena
Besøksadresse: Torget 1, 2450 Rena
Telefon: 62 43 40 00

E-post: postmottak@amot.kommune.no
Hjemmeside: www.amot.kommune.no
Åpningstider: mandag-fredag kl. 10-14

Bankkontonr.: 1850. 07. 00102
Org.nr.: 940 152 496
Kommunenr.: 3422

Matrikkelføring

Dersom tillatelsen gjelder tiltak eller endringer som skal føres i matrikkelen jf. matrikkeloven, vil tiltaket bli matrikkelført på eiendommen iht. vedtaket.

Informasjon og veiledning

Vi ønsker lykke til med tiltaket. Trenger du flere opplysninger eller veiledning kan du ta kontakt med kommunens servicetorg. Se også kommunens nettside www.amot.kommune.no for kontaktinformasjon, åpningstider og ytterligere informasjon.

Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok dette brevet, jf. fvl § 28. Klagen må være skriftlig.

Bruk gjerne klageskjemaet vårt: <https://kommune24-7.no/amot> eller send klagen til Åmot kommune, Postboks 65, 2541 Rena eller postmottak@amot.kommune.no. Dersom klagen inneholder taushetsbelagte opplysninger, bør den ikke sendes som e-post.

Skriv hvilket vedtak du klager på, hvilke endringer du ønsker og årsaken til at du klager. Hvis du sender klagen så sent at det kan være usikkert for oss om du har klaget i rett tid, ber vi om at du også skriver datoen for når vedtaket kom fram til deg.

Med hilsen

Lotta Olsson
Saksbehandler
47469411

Dette brevet er elektronisk godkjent og sendes derfor uten signatur.

Eksterne kopimottakere:
Hytter As Tinde



Åmot kommune

Adresse: Torget 1, 2450 Rena
Telefon: 62 43 40 00

Utskriftsdato: 02.07.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Åmot kommune

Kommunenr.	3422	Gårdsnr.	58	Bruksnr.	372	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Storfugllia 3, 2460 OSEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Eiendomsskatt	3 933,99 kr
Sum	3 933,99 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt - fritid	983500 prom	4,00 kr	1/1	0 %	3 934,00 kr	2 622,66 kr
				Sum	3 934,00 kr	2 622,66 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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.



SØIR Næring

Adresse: Postboks 155 Søbakken, 2402 ELVERUM

Telefon: 62 43 12 20

Utskriftsdato: 02.07.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: SØIR Næring

Kommunenr.	3422	Gårdsnr.	58	Bruksnr.	372	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Storfugllia 3, 2460 OSEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Renovasjon	1 896,00 kr
Sum	1 896,00 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

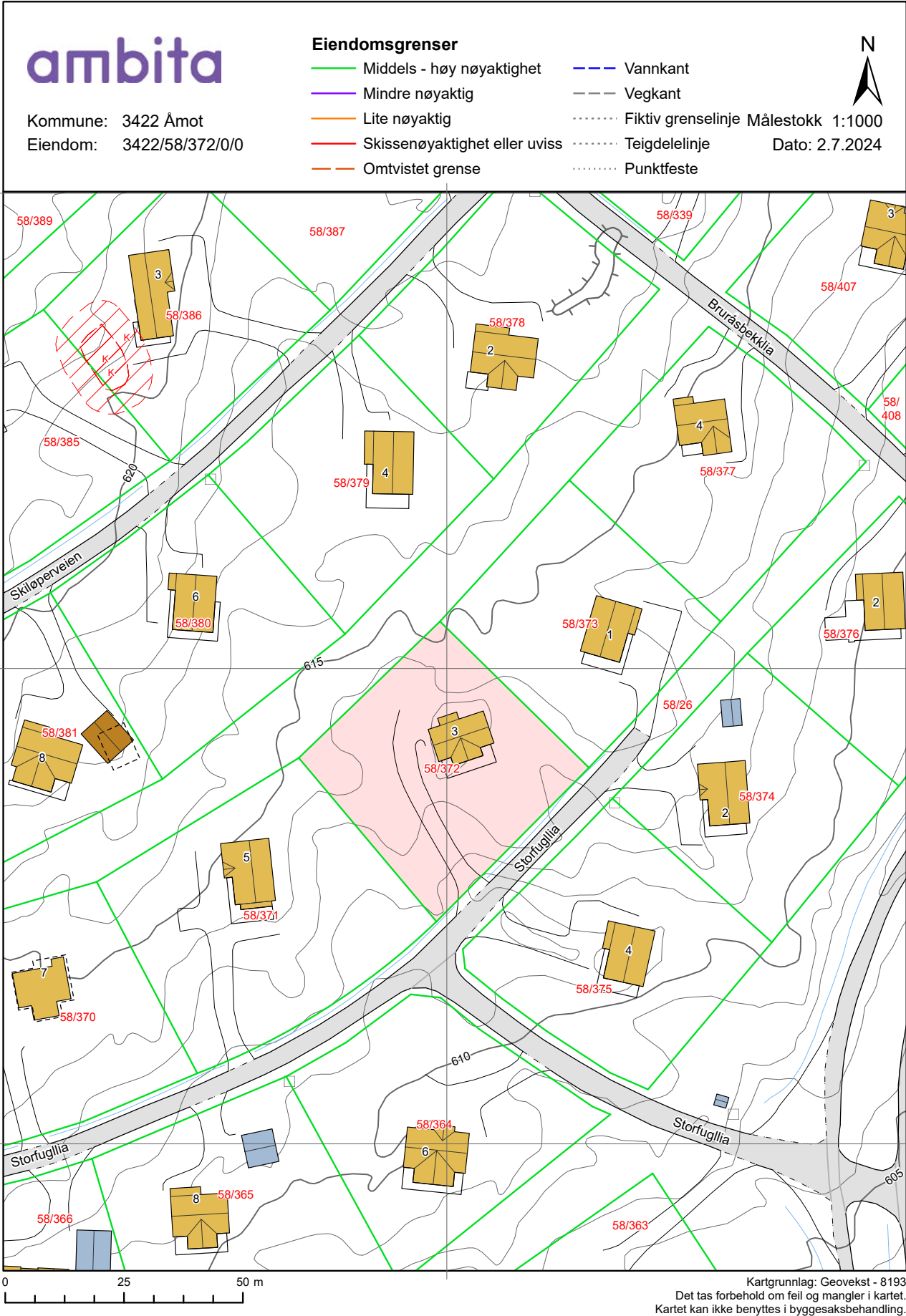
Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Hytte/Fritid renovasjon kategori 1	1 Ab.	2 113,00 kr	1/1	0 %	2 113,00 kr	2 113,00 kr
				Sum	2 113,00 kr	2 113,00 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

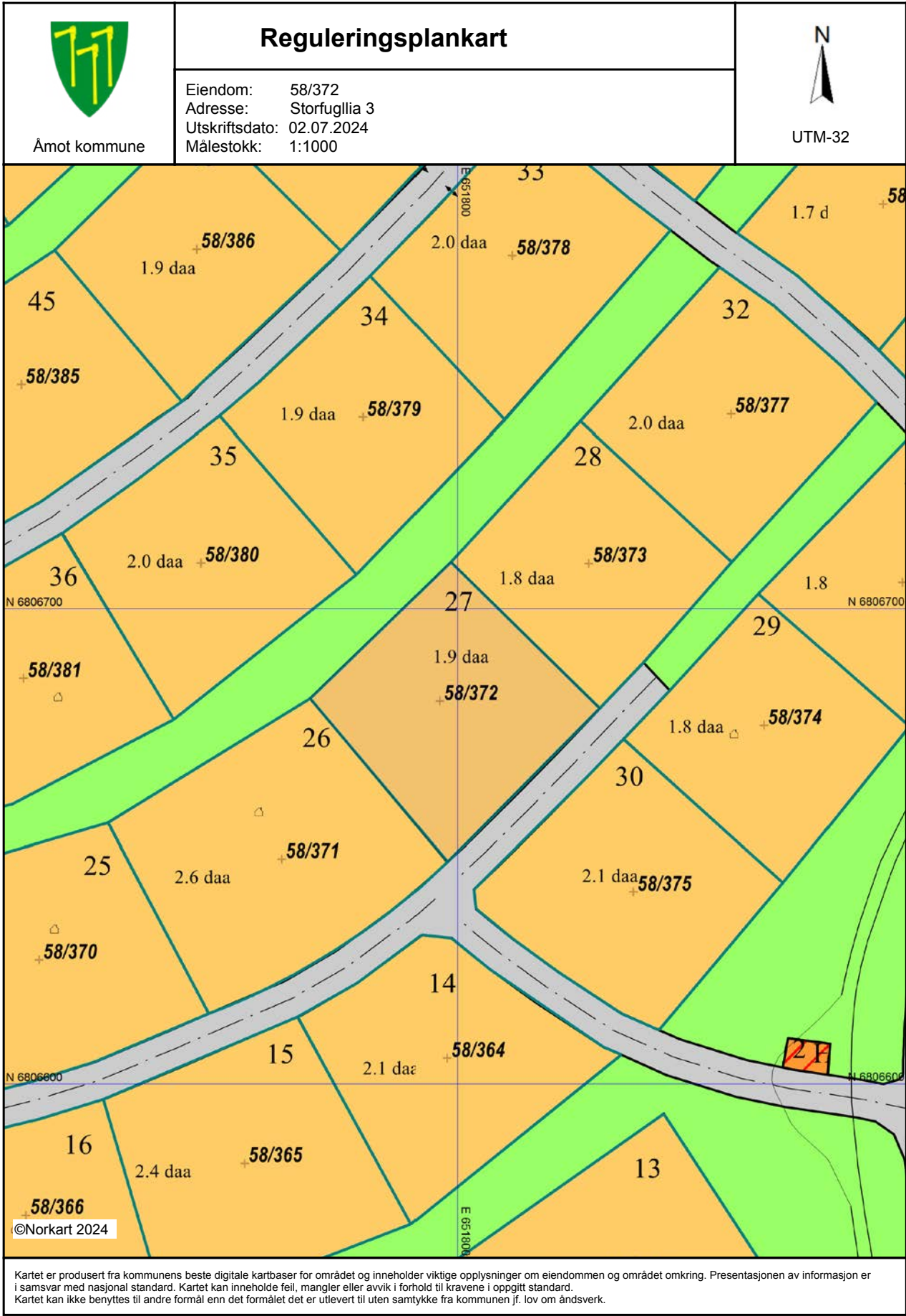
Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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.



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



Adresse	Storfugllia 3	Energimerke A B C D E F G Lite energieffektiv Høy andel Lav andel Oppvarmingskarakter (andel el og fossilt)
Postnr	2460	
Sted	OSEN	
Andels-/leilighetsnr.	/	
Gnr.	58	
Bnr.	372	
Seksjonsnr.	0	
Festenr.	0	
Bygn. nr.	300853022	
Bolignr.	H0101	
Merkenr.	d6a244dd-d9f9-420e-bf2f-83d6b0313bc9	
Dato.	24.03.2023	
Innmeldt av	Sivil Ingeniør Marius Bakken AS v/ MARIUS BAKKEN	

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Storfuglia 3
2460 OSEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kløfta
Saksbehandler: Solveig Granlund

Oppdragsnummer: 1205240195

Telefon: 951 51 983
E-post: solveig.granlund@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 29.01.2025

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