

Bekkelytjønna 24, 2540 TOLGA

**Velholdt hytte og anneks/uthus i
Øversjødalen. Bilvei helt fram
sommerstid. Flott utsikt.**



aktiv.



Daglig Leder/Eiendomsmegler

Tommy Nyrud

Mobil 984 05 032
E-post tommy.nyrud@aktiv.no

Aktiv i Fjellregionen
Kjerkgata 3, 7361 Røros

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 790 000,-
Omkostn.: Kr 21 100,-
Total ink omk.: Kr 811 100,-
Selger: Henning Sagstuen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1992
BRA-i/BRA Total 52/78 kvm
Tomtstr.: 999.3 m²
Soverom: 3 (to i hytta + anneks)
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 76, bnr. 22
Oppdragsnr.: 1705250045

Velholdt hytte og
anneks/uthus i
Øversjødalen. Bilvei helt
fram sommerstid.

Velkommen til Bekkelytjønna 24.

Velholdt hytte oppført i 1991. I tillegg til hytta er det oppført et uthus som senere ble tilbygd med et anneks.

Selve hytta er 52 kvm mens anneks/uthus er 23 kvm.

Beliggenheten i Øversjødalen er svært fin med gode muligheter for friluftsliv hele året. Kort til til turterreng med Gråhøgda og Elspiggen like i nærheten.

Innhold:
Hytta:
Stue/kjøkken, entrè/gang, to soverom, vask/stellerom, dusjrom og bod.
I tillegg hemsrom med et gulvareal på ca 10 kvm.

Anneks:
Oppholdsrom/soverom, utedo og bod.

Velkommen på en trivelig visning.



Innhold

Velkommen2

Plantegning22

Om eiendommen28

Tilstandsrapport36

Egenerklæring59

Energiattest64

Byggegodkjente tegninger hytte, uthus/anneks66

Ferdigattest anneks70

Matrikkelrapport71

Nabolagsprofil79

Forbrukerinformasjon84

Budskjema85

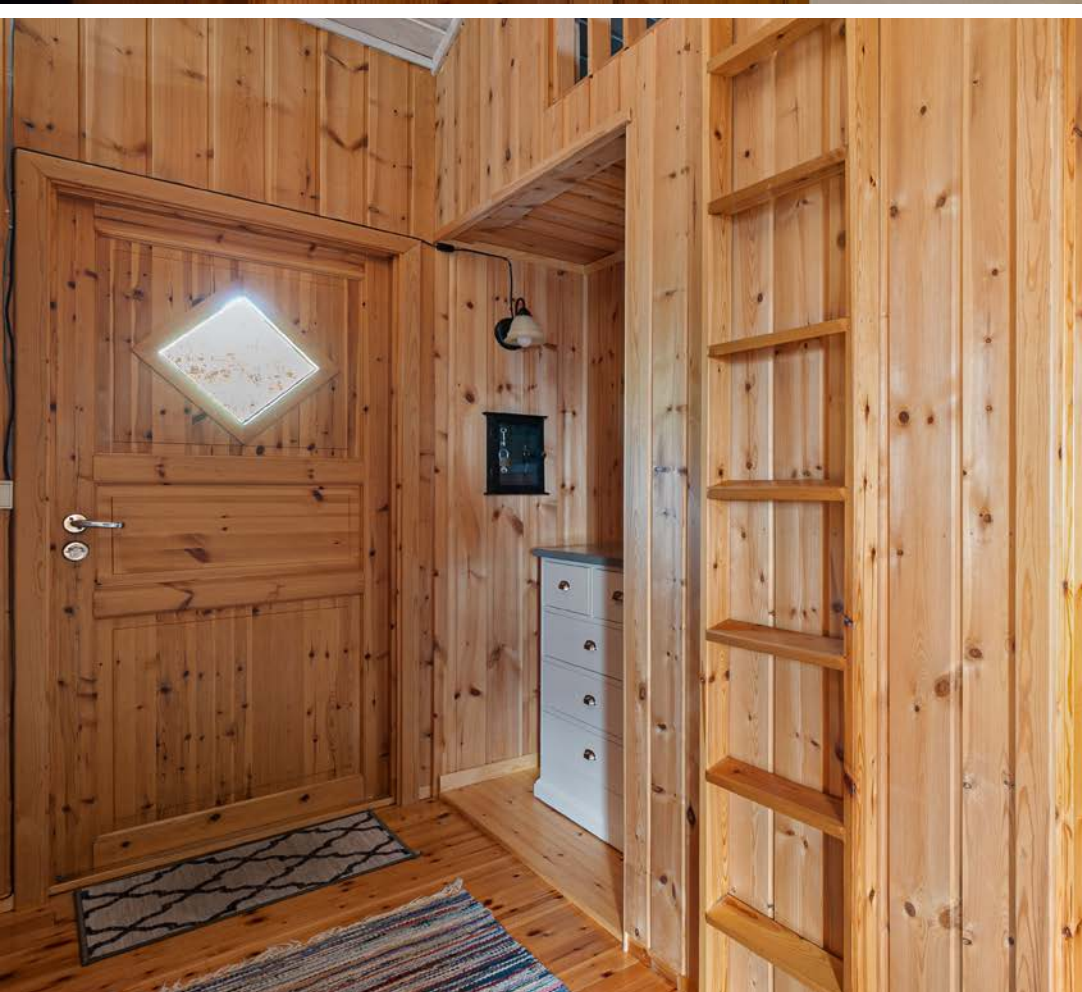


















Plantegning

1. etasje



2540 Tolga - Bekkelytjønna 24
Fritidsbolig, 1. Etasje

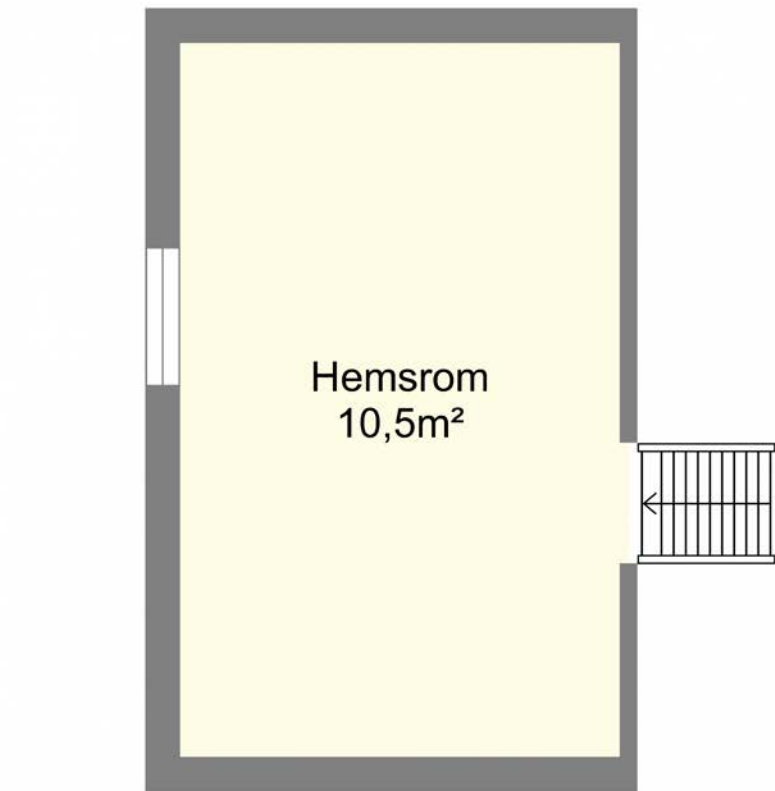


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

2. etasje



2540 Tolga - Bekkelytjønna 24
Fritidsbolig, hems



Arealet er ikke måleverdig som BRA pga. lav takhøyde. Arealet er angitt som ALH (areal med lav himlingshøyde).

Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Plantegning - Anneks

1. etasje



2540 Tolga - Bekkelytjønna 24
Anneks, 1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal. Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Notater



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 52 m²
BRA - e: 26 m²
BRA totalt: 78 m²
TBA: 38 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt
BRA-i: 52 m² Stue/kjøkken, entré/gang, to soverom, vask/stellerom, dusjrom
BRA-e: 3 m² Bod
BRA-e: 0 m² Hems (gulvareal ca 10 kvm)

TBA
35 m²

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje
BRA-e: 23 m² Oppholdsrom/soverom, bod, utedo

TBA fordelt
3 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

- Standard for oppmåling er ikke linket til byggeforskrift, og det presiseres at bruken og beskrivelse av rom i fritidsbolig ikke er sammenstillende med bolighus. Eventuell rombeskrivelse defineres etter bruken av rommet på befaringsstidspunktet.
- Areal på hems er ikke målbart pga. takhøyde under 190 cm. Arealet er opplyst osm ALH (areal med lav himlingshøyde).

Fordeling av TBA (åpent areal), fritidsbolig:
- Terrasse: 20 kvm.

- Platting: 15 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

999.3 m²

Tomtebeskrivelse

Selveiertomt. Naturtomt.

Beliggenhet

Fritidsboligen ligger ved Øversjødalen som er ei fjellbygd i Tolga kommune i Innlandet. Bygda ligger 38 km sørøst for kommunesenteret Tolga, ved Fylkesvei 26 mellom Tolga og Drevsjø, og i nordenden av Langsjøen (709 moh.) i Holavassdraget.

Adkomst

Se kart på www.finn.no

Bebyggelsen

Øversjødalen er ei bygd i Tolga kommune i Innlandet. Bygda ligger 38 km sørøst for kommunesenteret Tolga ved Fylkesvei 26 mellom Tolga og Drevsjø, og i nordenden av Langsjøen (709 moh.) i Holavassdraget.

Bygningssakkyndig

Snorre Kolstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggemåte

Fritidsbolig

Fritidsbolig oppført i én etasje over pilarer av lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med villmarkspanel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Gulvet er av trebjelkelag. Vinduer er med koblet glass. Det er ikke innlagt vann, strøm eller kloakk.

Anneks

Anneks oppført i én etasje. Bygningen har åpen fundamentering over pilarer av søyleblokker og lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med villmarkspanel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Gulvet er av trebjelkelag. Vinduer er med enkelt glass og koblet glass.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger opplyser om følgende i sitt egenerklæringsskjema:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja
Beskrivelse: I matkjelleren (kjellerrom på kjøkkenet) kan det være fuktig på vårparten ved snøsmelting

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)? Ja
Beskrivelse: Hytta er bygd av min mann Henning Sagstuen i sin tid. Han er hobbysnekker.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Lagt nye terrassebord og toppbord på verandaen ved inngangspartiet og på plattingen i 2014. Gjort av min mann.

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)? Ja
Beskrivelse: Det er mulig å koble seg på strømnett da det ligger en trafo ikke så langt fra hytta. Ta kontakt med netteier
NØK/Klive for mer info. Det betales 800 kr i året for vedlikehold av veien.

Innhold

Fritidsbolig
Stue/kjøkken, entre/gang, 2 soverom, vask/stellerom, dusjrom, hemsrom, bod.

Anneks

Oppholdsrom/soverom, utedo, bod.

Standard

Forhold som har fått TG2 i tilstandsrapporten:

- Drenering
- Rom under terreng
- Veranda ved inngangsparti
- Yttervegger
- Renner og nedløp
- Taktekking
- Utstyr på tak
- Ildsted/skorstein
- Hemsstige
- VVS
- Dusjrom
- Gassvarmer

Standard

Fritidsbolig
1. etasje

Stue/kjøkken:
Tregulv og panel på vegger. Flis på vegg over benkeplate. Behandlet panel i himling.
2 vedovner. Innredning med mekanisk avtrekk over stekesonen.

Entre/gang:
Tregulv og panel på vegger. Behandlet panel i himling.

Soverom 1:
Tregulv og panel på vegger. Behandlet panel i himling.
Garderobeskap.

Soverom 2:
Tregulv og panel på vegger. Behandlet panel i himling.
Garderobeskap.

Vask/stellerom:
Belegg på gulv. Panel og malt overflate på vegger. Behandlet panel i himling.
Servant i innredning.

Dusjrom:
Belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Panel i himling.
Åpen dusj tilknyttet pumpe via solcelleanlegg.

Bod:
Tregulv og ellers uinnredet.

Hems

Hemsrom:
Tregulv og panel på vegger. Behandlet panel i himling.

Anneks

Oppholdsrom/soverom:
Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

Utedo:
Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Bod:
Tregulv og ellers uinnredet.

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

Moderniseringer og påkostninger
Følgende oppgraderinger er gjort etter byggeår:

2006 - Annekset ble tilbygd med soverom.
2007 - Det ble montert to nye vedovner.
2014 - Verandaen ble utvidet og fikk nytt gulvdekke. Plattingen ble nyoppført.

Modernisert/Påkostet år
2006 - 2014

Parkering
På egen tomt. Vinterstid er det felles parkeringsplass nede ved Heggerådalsveien 22.

Diverse
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Hytte og anneks/uthus er ryddet og vasket til visning og vil ikke bli ytterligere rengjort før overtakelse. Selges med alt av møbler, innbo og løsøre som er tilstede ved visning. Kun noen ting med affeksjonsverdi vil bli fjernet.

Energi
Oppvarming
Vedfyring.

Energikarakter
E

Energifarge
Oransje

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre

enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 790 000

Kommunale avgifter
Kr 3 177

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter for denne eiendommen fordeler seg på følgende poster:

- Renovasjon: Kr. 1 398,-
- Eiendomsskatt: Kr. 1 779,-

Sum: Kr. 3 177,- inkl. mva.

Formuesverdi sekundær
Kr 159 670

Formuesverdi sekundær år
2023

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 76, bruksnummer 22 i Tolga kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

18.07.1990 - Dokumentnr: 3571 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3426 Gnr:76 Bnr:5

01.01.2020 - Dokumentnr: 1426674 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0436 Gnr:76 Bnr:22

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Det var heller ikke vanlig på tiden hytta ble oppført. Det foreligger byggegodkjente tegninger fra byggeår for både hytta og uthuset. Det foreligger ferdigattest for annekset, denne er datert 31.01.2017

Vei, vann og avløp

Det er ikke innlagt vann, strøm eller kloakk. Adkomst til hytta skjer via privat vei, hvor det betales ca. Kr. 800,- pr. år for vedlikehold av veien.

Utedo i uthuset. Sommervann fra bekken like ved hytta.

Det er mulig å koble seg på strøm da det ikke er så langt til nærmeste koblingspunkt. Konf. megler. **Regulerings- og arealplaner** Eiendommen ligger i et område som iht. kommuneplanens arealdel er avsatt til fritidsbebyggelse.

Kommuneplanens arealdel er tilgjengelig på kommunens nettsider eller ved henvendelse til megler.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne.

Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
790 000 (Prisantydning)

Omkostninger
19 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

21 100 (Omkostninger totalt)
37 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
39 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

811 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
827 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
829 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 21 100

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av kjøpet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 60.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17.500,- oppgjørshonorar kr 6.900,- og visninger kr 4.000, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tommy Nyrud
Daglig Leder/Eiendomsmegler
tommy.nyrud@aktiv.no
Tlf: 984 05 032

Oppdragstaker

Eiendomsmegleren i Fjellregionen AS, organisasjonsnummer 988 591 270
Kjerkgata 3, 7361 Røros

Salgsoppgavedato

03.09.2025

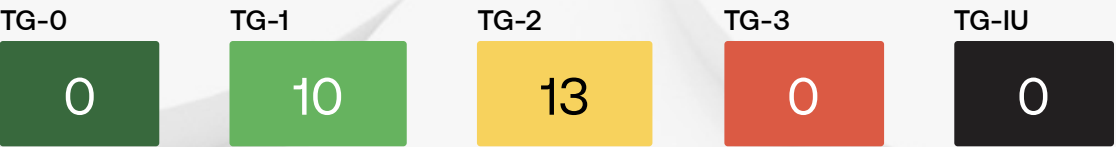
Bekkelytjønna 24 2540 TOLGA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig
Byggeår: 1991
BRA: 55 m²
BRA-i: 52 m²



Samlet vurdering



GNR: 76 BNR: 22

Snorre Kolstad
Takst-Forum Trøndelag AS

sk@tft.no
48033863

Bekkelytjønna 24
2540 Tolga

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/33700>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Drenering: Terrengforhold

Oppsummering

Det er ikke etablert drenering. Terrengtet rundt boligen er av naturtomt, og er delvis flatt og/eller svakt skrånende mot boligen. Takvann ledes ut på terreng.

-Flatt/skrånende terreng øker risikoen for vannansamlinger under boligen. Det er ikke registrert tegn på stående vann ved befaringen.

TG 2 er satt på grunn av krav i forskriften NS 3600, når det ikke er godt terrengfall bort fra boligen.

Anbefalte tiltak

-Det vil være påregnelig å observere forholdet over tid, med tanke på eventuelle vannansamlinger. Om grunnen drenerer vannet godt bort, vil det ikke være behov for tiltak. Terrengjustering anbefales om det samler seg vann under boligen.

Rom under terreng

Oppsummering

-Det er tegn på at det tidvis er fuktig i kjellerhullet. Dette kan komme av kondensering, i kombinasjon med at det ikke er etablert noen lufting. Det er registrert misfarging i noe av treverket i tilknytning kjellerhullet, men ikke målt skadelig fukt eller registrert råte ved befaringen. Fuktmålingen viser likevel et nivå opp mot faregrensen for utvikling av mugg. -Selger opplyser at kjellerhullet ikke er frostfritt på vinterstid.

TG 2 på grunn av at det tidvis kan være fuktig i kjellerhullet.

Anbefalte tiltak

-Det må etableres lufting for å bedre uttørkingsforholdene.

Balkong, terrasse, platting: Veranda ved inngangsparti

Oppsummering

-Rekkverket måles til 68 cm, og er dermed lavere enn dagens krav på 100 cm ved terrasser/balkonger. -Det er manglende håndløper på vegg på den ene trappen, mens den andre trappen ikke har noen håndløpere.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Dette vil si minimum 90 cm. For å lukke avviket anbefales det at høyden endres til 100 cm, som er dagens krav. -Håndløpere anbefales montert på begge sider i trappeløpene for bedre sikkerhet ved bruk. Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider.

Vinduer og dører: Vinduer og ytterdører	Oppsummering -Vinduene har stedvis slitasje i karmene. I hovedsak er slitasjen registrert mellom glassene, og til dels i utvendige karmar. Treverket har blitt litt forvitret utvendig, og dette kommer av klimatisk slitasje. -Hovedytterdøren tar i karm, og som følge av dette tetter ikke dørbladet tilstrekkelig mot karmen. Dette fører til kaldtrekk. -Isolerglasset i hovedytterdøren er mer enn 30 år. Dette øker risikoen for punktering.
	TG 2 på grunn av påviste forhold.
	Anbefalte tiltak -Jevnlig vedlikehold av vinduer er påregnelig som følge av alder og slitasje. Dette for å forlenge levetiden og unngå skader. -Justering av hovedytterdøren anbefales. -Jevnlig kontroll av isolerglass i ytterdøren anbefales med tanke på økt risiko for punktering. Utskifting av glasset vurderes fortløpende om punktering skulle oppstå.

Yttervegger	Oppsummering -Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.
	TG 2 som følge av dette.
	Anbefalte tiltak -Det bør etableres musesperre. Sørg for en løsning hvor luftingen i kledningen opprettholdes.

Renner og nedløp	Oppsummering -Som følge av alder er det økt risiko for skader og utettheter i renner og nedløp av plast. Ved befaringen ble det ikke registrert unormale forhold, men det gjøres oppmerksom på dette.
	TG 2 på grunn av alder.
	Anbefalte tiltak -Jevnlig kontroll av renner og nedløp anbefales. Det ble ikke foretatt funksjonstest ved befaringen.

Taktekking	Oppsummering -Det er noe mosegroing mot takutstikkene. Ikke av omfattende grad. -Vannbord er noe slitt i overflaten. -Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. -Det er stedvis synlig spikring. Dette øker risikoen for utettheter.
	TG 2 på grunn av påviste forhold.
	Anbefalte tiltak -Mose anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. -Overflatebehandling av vannbord anbefales. -Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. -Synlig spikring bør tettes med egnet tettemasse.

Utstyr på tak

Ildsted/Skorstein

Trapp: Hemsstige

Øvrig: VVS

Øvrig: Dusjrom

Oppsummering	-Det mangler takstige og feieplattform. Plattform er et krav når toppen av pipa er mer enn 1,2 meter over taket.
	TG 2 på grunn av manglende stige og plattform.
	Anbefalte tiltak -Ved byggeår var det ikke krav om takstige/feieplattform på fritidsboliger, men det kom krav om dette fra 2017. For å lukke avviket må forskriftsmessig takstige og plattform monteres.

Oppsummering	-Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under sotluke. -Det bemerkes at det ikke lenger tillatt med fossil fyringsolje. I dag er det en tank for dette i boden.
	TG 2 på grunn av manglende ildfast plate på gulv under sotluke.
	Anbefalte tiltak -Ildfast plate på gulv under sotluke må monteres for å lukke avviket. Denne må nå 30 cm ut fra pipa. -Om det fremdeles skal fyres med olje i ovnen, må det brukes bioolje e.l.

Oppsummering	-Det stilles ikke spesifikke krav til stiger/trapper som leder til arealer som ikke er målbare. -På grunn av at åpninger i rekkverket på hemsen er over 10 cm, settes TG 2 pga. sikkerhetsforhold.
	Anbefalte tiltak -Det anbefales å redusere åpninger i rekkverk slik at disse ikke overstiger 10 cm. Dette for bedre sikkerhet for små barn.

Oppsummering	-Innvendige vann- og avløpsrør har nådd mer enn halvparten av forventet brukstid. -Fremlagt beskrivelse av vann- og avløpsforhold i området tilsier at: "For å få innlagt vann, må det bygges en inntakskum. Kummen utstyres med inntakssil og kran, samt at den omfylles med pukk. Hyttene skal utstyres med biologiske klosetter. Vannklosett vil ikke bli tillatt. Utslagsvask kan innlegges og avløpet herfra skal gå i infiltrasjonsgrøft." -Selger opplyser at brønnhuset skal flyttes noen meter på grunn av at vannslangen fra brønnen skal være plassert under og inn i brønnhuset. Utføres før salg.
	TG 2 på grunn av alder på vann- og avløpsrør.
	Anbefalte tiltak -Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. -Eventuell utslippstillatelse er ikke kjent, og bør undersøkes nærmere eller søkes om.

Oppsummering	-Tettesjikt og sluk har nådd en høy alder og har usikker tetthet/gjenværende restlevetid. -Det er noe løs tapet ned mot gulvbelegget. -I nedre del av hjørner er det noe misfarging. -Det er ikke fall til sluk i rommet (flatt gulv), men vannsikkerheten mot tilstøtende rom er ivaretatt med god oppkant på gulvbelegget rundt hele rommet.
	TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Våtromstapeten kan ha dårlig motstandsdyktighet mot dusjing direkte på overflaten på grunn av alder og at materialet har lett for å bli utett i skjøter over tid. Det anbefales å oppgradere overflatene med nye materialer. Det er viktig å merke seg at levetiden til et tettesjikt varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre tettesjikt kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
-Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Vær oppmerksom på denne risikoen.
-Løsnet tapet og misfarging i overflater anbefales utbedret.
-Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Oppsummering

-Forventet levetid på en gassvarmer er ca. 15 år. Restlevetiden er usikker.

TG 2 er satt på grunn av alder.

Anbefalte tiltak

-Det bemerkes at det ikke er innlagt vann, og at varmeren ikke er blitt brukt på mange år. Funksjonen bør testes med tanke på alder. Det er heller ikke et behov for en slik varmer uten innlagt vann, slik at fjerning kan vurderes.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

-2 soverom er slått sammen til 1. Endringen er innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig.
-Det foreligger kun plantegning av tilbygget på annekset. Rombenevnelse mangler, men vurderes i tråd med byggetillatelsen. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter i opprinnelig uthus er ikke videre vurdert på grunn av at tegning av dette ikke foreligger.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

-Det er 1,96 m takhøyde i soverommene. Det er tillatt med delvis lavere takhøyde i rom for varig opphold, slik at det kun er et avvik i det ene soverommet. Kravet til takhøyde i rom for varig opphold er 2,2 meter.
-Det er ikke målbart areal på hemsene på grunn av lav takhøyde. Rommet kan ikke markedsføres som rom for varig opphold, men det er lovlig å bruke rommet f. eks. til soving.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
6.8.2025	28.8.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Henning Sagstuen	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	------------------	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Det er ikke fremlagt egenerklæring.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Snorre Kolstad	Telefon:	48033863
Firma:	Takst-Forum Trøndelag AS	Epost:	sk@tft.no
Adresse:	Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal		



Om bygningssakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:

-Tilleggsbygg slik som anneks er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av dette på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse:	Bekkelytjønna 24, 2540 Tolga					
Kommunenr:	3426	Gårdsnr:	76	Bruksnr:	22	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1991 - Opplyst av selger.					
Boligtype:	Fritidsbolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført i én etasje over pilarer av lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med villmarkspanel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Gulvet er av trebjelkelag. Vinduer er med koblet glass. Det er ikke innlagt vann, strøm eller kloakk.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2006	Annekset ble tilbygd med soverom.	Nei
2007	Det ble montert 2 nye vedovner.	Nei
2014	Verandaen ble utvidet og fikk nytt gulvdekke. Plattingen ble nyoppført.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Fritidsbolig	55	52	3	0	35
Anneks	23	0	23	0	3
Totalt m²	78	52	26	0	38

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	55	52	3	0	35
Hems	0	0	0	0	0
Totalt m²	55	52	3	0	35

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Hems	11	0	11
Totalt m²	11	0	11

 Supertakst

Bekkelytjønna 24, 2540 Tolga

9 av 23

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	55	52	3	BRA-i: Stue/kjøkken, entré/gang, 2 soverom, vask/stellerom, dusjrom.	BRA-e: Bod.
Totalt m²	55	52	3		

Bygning: Anneks

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	23	0	23	0	3
Totalt m²	23	0	23	0	3

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	23	12	11	BRA-e: Oppholdsrom/soverom.	BRA-e: Bod, utedo.
Totalt m²	23	12	11		

Kommentar til arealberegning

-Standard for oppmåling er ikke linket til byggeforskrift, og det presiseres at bruken og beskrivelse av rom i fritidsbolig ikke er sammenstillende med bolighus. Eventuell rombeskrivelse defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet.

-Areal på hems er ikke målbart pga. takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde).

Fordeling av TBA (åpent areal), fritidsbolig:

-Terrasse: 20m².

-Platting: 15m².

 Supertakst

Bekkelytjønna 24, 2540 Tolga

10 av 23

44

45

6. Hovedrapport

6.1 Drenering: Terrengforhold

Type grunnmur?	Åpen fundamentering/pilarer
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
Det er ikke etablert drenering. Terrengtet rundt boligen er av naturtomt, og er delvis flatt og/eller svakt skrånende mot boligen. Takvann ledes ut på terreng.	
-Flatt/skrånende terreng øker risikoen for vannansamlinger under boligen. Det er ikke registrert tegn på stående vann ved befaringen.	
TG 2 er satt på grunn av krav i forskriften NS 3600, når det ikke er godt terrengfall bort fra boligen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det vil være påregnelig å observere forholdet over tid, med tanke på eventuelle vannansamlinger. Om grunnen drenerer vannet godt bort, vil det ikke være behov for tiltak. Terrengjustering anbefales om det samler seg vann under boligen.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
Boligen er plassert på pilarer av lettklinkerblokker.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
-Ifølge NGUs løsmassekart er det breelavsetning i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
-Fundamenteringen virker å være stabil. Det registreres ingen unormale forhold.	

6.3 Rom under terreng



Misfarging i treverk på kjellerluke, som tegn på tidvis fukt i kjellerhullet.

Type rom under terreng	Grovkjeller
Det er laget et lite kjellerhull (typisk kjølerom) med adkomstluke i kjøkkengulvet. Veggene er isolert med isopor på innvendig side.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
-Det er tegn på at det tidvis er fuktig i kjellerhullet. Dette kan komme av kondensering, i kombinasjon med at det ikke er etablert noen lufting. Det er registrert misfarging i noe av treverket i tilknytning kjellerhullet, men ikke målt skadelig fukt eller registrert råte ved befaringen. Fuktmålingen viser likevel et nivå opp mot faregrensen for utvikling av mugg. -Selger opplyser at kjellerhullet ikke er frostfritt på vinterstid.	
TG 2 på grunn av at det tidvis kan være fuktig i kjellerhullet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det må etableres lufting for å bedre uttørkingsforholdene.	

6.4 Balkong, terrasse, platting: Veranda ved inngangsparti



Manglende håndløpere i trapp.

Type	Balkong
Det er en veranda ved inngangspartiet. Verandaen er oppført i impregneret trevirke over fundamenter av lettklinkerblokker, samt impregnerte trestolper ned i bakken. Rekkverket er av behandlet tre. Det er trapper ned til terreng fra verandaen. Disse er oppført i impregneret trevirke. Den ene trappen har håndløper/rekkverk på 1 side, mens den andre trappen mangler håndløpere.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Verandaen ble utvidet ca. 1 meter, og fikk nytt gulv i 2014.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
-Rekkverket måles til 68 cm, og er dermed lavere enn dagens krav på 100 cm ved terrasser/balkonger. -Det er manglende håndløper på vegg på den ene trappen, mens den andre trappen ikke har noen håndløpere.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	



Rekkverkshøyde.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
-Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Dette vil si minimum 90 cm. For å lukke avviket anbefales det at høyden endres til 100 cm, som er dagens krav. -Håndløpere anbefales montert på begge sider i trappeløpene for bedre sikkerhet ved bruk. Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Platting

Type	Platting
Det er etablert en platting på mark i impregnert trevirke ved sørveggen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Oppført ny i 2014.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold. Noe vedlikehold kan vurderes.	

6.6 Vinduer og dører: Vinduer og ytterdører



Noe forvitring/slitasje i treverk i vinduskarm.

Beskrivelse	
-Malte vinduer med koblet glass. -Malt/lakkert hovedytterdør med 2-lags glass. -Malt/ubehandlet ytterdør til boden.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
-Ikke utført arbeider utenom normalt vedlikehold.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
-Vinduene har stedvis slitasje i karmene. I hovedsak er slitasjen registrert mellom glassene, og til dels i utvendige karmen. Treverket har blitt litt forvitret utvendig, og dette kommer av klimatisk slitasje. -Hovedytterdøren tar i karm, og som følge av dette tetter ikke dørbladet tilstrekkelig mot karmen. Dette fører til kaldtrekk. -Isolerglasset i hovedytterdøren er mer enn 30 år. Dette øker risikoen for punktering. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Jevnlig vedlikehold av vinduer er påregnelig som følge av alder og slitasje. Dette for å forlenge levetiden og unngå skader. -Justering av hovedytterdøren anbefales. -Jevnlig kontroll av isolerglass i ytterdøren anbefales med tanke på økt risiko for punktering. Utskifting av glasset vurderes fortløpende om punktering skulle oppstå.	

6.7 Vinduer og dører: Innerdører

Beskrivelse	
-Innvendig er det lakkerte fyllingsdører i tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
-1 innerdør tar i karm og bør justeres. Ikke registrert andre unormale forhold på innerdører.	

6.8 Yttervegger



Manglende musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Type fasade	Stående kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk. Fasader er kledd med villmarkspanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
-Kun utført normalt vedlikehold.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging): Åpen himling

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Det er åpne skråhimlinger inne i boligen. Konstruksjonen er oppført av sperretak over langsgående mønedrager.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.10 Renner og nedløp

Type	Plast
Renner og nedløp er utført i plast.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
-Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.	
TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det bør etableres musesperre. Sørg for en løsning hvor luftingen i kledningen opprettholdes.	

6.12 Taktekking



Noe mosegroing.

Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
-Som følge av alder er det økt risiko for skader og utettheter i renner og nedløp av plast. Ved befaringen ble det ikke registrert unormale forhold, men det gjøres oppmerksom på dette.	
TG 2 på grunn av alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Jevnlig kontroll av renner og nedløp anbefales. Det ble ikke foretatt funksjonstest ved befaringen.	

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Konstruksjonen er oppført av sperretak over langsgående mønedrager. Det er etablert lufting ved gesims.	
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
-Det mangler takstige og feieplattform. Plattform er et krav når toppen av pipa er mer enn 1,2 meter over taket.	
TG 2 på grunn av manglende stige og plattform.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Ved byggeår var det ikke krav om takstige/feieplattform på fritidsboliger, men det kom krav om dette fra 2017. For å lukke avviket må forskriftsmessig takstige og plattform monteres.	

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Gulvet er av trebjelkelag. Det ble målt med laser i stue/kjøkken og i 1 soverom uten å påvise måleavvik opp mot forskrift.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.15 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Element
Boligen har elementpipe. Sotluke er plassert i vask/stellerom.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert 2 vedovner i stue/kjøkken. Ovnene ble montert nye i 2007. Den største ovnen kan fyres med olje.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
-Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under sotluke. -Det bemerkes at det ikke lenger tillatt med fossil fyringsolje. I dag er det en tank for dette i boden.	
TG 2 på grunn av manglende ildfast plate på gulv under sotluke.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Ildfast plate på gulv under sotluke må monteres for å lukke avviket. Denne må nå 30 cm ut fra pipa. -Om det fremdeles skal fyres med olje i ovnen, må det brukes bioolje e.l.	

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Innredning med fyllingsfronter. Benkeplaten er av heltre og har nedfelt oppvaskkum i stål. Det er flis over benk. Ikke innlagt vann, kun enkelt opplegg med vann som bæres inn og avløp ført ut til infiltrasjonsgrøft.	
-Det registreres normal bruksslitasje iht. alder.	

Avtrekk

Type avtrekk	Naturlig
Det er mekanisk avtrekksvifte.	
Oppsummering av avtrekk	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
-2 soverom er slått sammen til 1. Endringen er innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig. -Det foreligger kun plantegning av tilbygget på annekset. Rombenevnelse mangler, men vurderes i tråd med byggetillatelsen. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter i opprinnelig uthus er ikke videre vurdert på grunn av at tegning av dette ikke foreligger.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Fritidsbolig: -Det er ingen ferdigattest på boligen i kommunalpakken. Ikke krav om ferdigattest på bygg oppført før 01-01-1998. Anneks: -Ferdigattest er datert 31-07-2017 for tilbygget.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
-Det er 1,96 m takhøyde i soverommene. Det er tillatt med delvis lavere takhøyde i rom for varig opphold, slik at det kun er et avvik i det ene soverommet. Kravet til takhøyde i rom for varig opphold er 2,2 meter. -Det er ikke målbart areal på hemsen på grunn av lav takhøyde. Rommet kan ikke markedsføres som rom for varig opphold, men det er lovlig å bruke rommet f. eks. til soving.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
-Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukningsapparat.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Trapp: Hemsstige

Beskrivelse	
Det er etablert stige opp til hemsen. Hemsen har et rekkverk av tre.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
-Det stilles ikke spesifikke krav til stiger/trapper som leder til arealer som ikke er målbare. -På grunn av at åpninger i rekkverket på hemsen er over 10 cm, settes TG 2 pga. sikkerhetsforhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales å redusere åpninger i rekkverk slik at disse ikke overstiger 10 cm. Dette for bedre sikkerhet for små barn.	

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.20 Øvrig: VVS

Beskrivelse	
Det er avløpsrør av plast som leder gråvann (bruksvann) til utvendig infiltrasjonsgrøft. Vannrør er av kobber og plast. Det er ikke innlagt vann, kun mulighet for å bære inn vann fra brønn (sommervann). Utvendig er det et brønnhus/vannpost som tar vann fra felles oppkommebrønn på vestsiden utenfor eiendommen.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
-Innvendige vann- og avløpsrør har nådd mer enn halvparten av forventet brukstid. -Fremlagt beskrivelse av vann- og avløpsforhold i området tilsier at: "For å få innlagt vann, må det bygges en inntakskum. Kummen utstyres med inntakssil og kran, samt at den omfylles med puk. Hyttene skal utstyres med biologiske klosetter. Vannklosett vil ikke bli tillatt. Utslagsvask kan innlegges og avløpet herfra skal gå i infiltrasjonsgrøft." -Selger opplyser at brønnhuset skal flyttes noen meter på grunn av at vannslangen fra brønnen skal være plassert under og inn i brønnhuset. Utføres før salg. TG 2 på grunn av alder på vann- og avløpsrør.	

6.21 Øvrig: Dusjrom



Misfarging / løsnet tapet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. -Eventuell utslippstillatelse er ikke kjent, og bør undersøkes nærmere eller søkes om.

Beskrivelse	
Det er etablert et dusjrom i boligen, med belegg på gulv og våtromstapet på vegger. I himling er det panel. Det er en åpen dusj tilknyttet pumpesystem via solcelleanlegg. Siden det ikke er innlagt vann i boligen regnes ikke rommet som et fullverdig våtrom, og alle kontrollpunktene for et våtrom er dermed ikke gjennomgått.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
-Tettesjikt og sluk har nådd en høy alder og har usikker tetthet/gjenværende restlevetid. -Det er noe løs tapet ned mot gulvbelegget. -I nedre del av hjørner er det noe misfarging. -Det er ikke fall til sluk i rommet (flatt gulv), men vannsikkerheten mot tilstøtende rom er ivaretatt med god oppkant på gulvbelegget rundt hele rommet.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Våtromstapeten kan ha dårlig motstandsdyktighet mot dusjing direkte på overflaten på grunn av alder og at materialet har lett for å bli utett i skjøter over tid. Det anbefales å oppgradere overflatene med nye materialer. Det er viktig å merke seg at levetiden til et tettesjikt varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre tettesjikt kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. -Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Vær oppmerksom på denne risikoen. -Løsnet tapet og misfarging i overflater anbefales utbedret. -Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.	

6.22 Øvrig: Elektrisk anlegg (solcellepanel)

Beskrivelse	
Det er et elektrisk anlegg tilknyttet solcellepaneler. Anlegget ble etablert etter byggeåret, men ikke så lenge etter ifølge selger. Styringspanelet er plassert ved det ene stuevinduet.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.23 Øvrig: Gassvarmer

Beskrivelse	
Det er etablert en gassvarmer i kjøkkenet. Den er ikke blitt brukt på flere år, da det ikke er innlagt vann. Varmeren er ca. 15 år gammel.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
-Forventet levetid på en gassvarmer er ca. 15 år. Restlevetiden er usikker.	
TG 2 er satt på grunn av alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det bemerkes at det ikke er innlagt vann, og at varmeren ikke er blitt brukt på mange år. Funksjonen bør testes med tanke på alder. Det er heller ikke et behov for en slik varmer uten innlagt vann, slik at fjerning kan vurderes.	

6.24 Øvrig: Anneks



Beskrivelse	
Anneks oppført i én etasje. Bygningen har åpen fundamentering over pilarer av søyleblokker og lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med villmarkspanel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Gulvet er av trebjelkelag. Vinduer er med enkelt glass og koblet glass.	
-Opprinnelig oppført som uthus. I 2007 ble soveromsdelen tilbygd. Kilde: lgangsettingstillatelse.	

6.25 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.28 Avløpsrør

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannledninger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Elektrisk

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fjellregionen	
Oppdragsnr.	
1705250045	
Selger 1 navn	
Lise Margrethe Sagstuen	
Gateadresse	
Bekkelytjønna 24	
Poststed	Postnr
TOLGA	2540
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Henning Sagstuen	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1990
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	35
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalennr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2

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

Svar

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

I matkjelleren (kjellerrom på kjøkkenet) kan det være fuktig på vårparten ved snøsmelting.

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Hytta bygd av min mann Henning Sagstuen i sin tid. Han er hobbysnekker.

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, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lagt nye terrassebord og toppbord på verandaen ved inngangspartiet og på plattingen i 2014. Gjort av min mann.

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1705250045

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

Beskrivelse

Det er mulig å koble seg på strømmnett da det ligger en trafo ikke så langt fra hytta. Ta kontakt med netteier NØK/Klive for mer info. Det betales 800 kr i året for vedlikehold av veien.

Document reference: 1705250045

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 avhendigsloven § 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: 1705250045

Initialer selger: LMS

4

62

E-Signing validated

secured by



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lise Margrethe Sagstuen	35e52e5d825ff5bf61e57f8482a748a952442ccd	08.08.2025 08:48:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1705250045

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

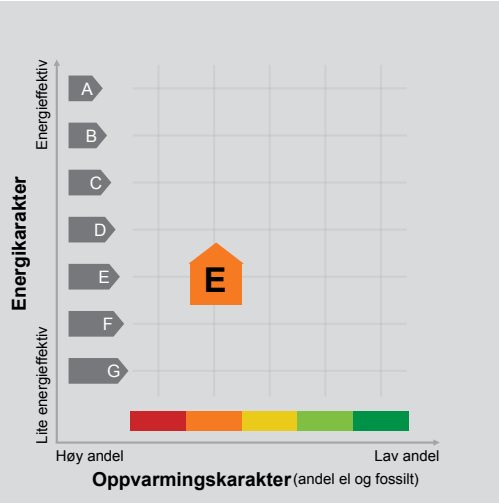
→ For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>

63

ENERGIATTEST



Adresse	Bekkelytjønna 24
Postnummer	2540
Sted	TOLGA
Kommunenavn	Tolga
Gårdsnummer	76
Bruksnummer	22
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	7420838
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-153564
Dato	11.08.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

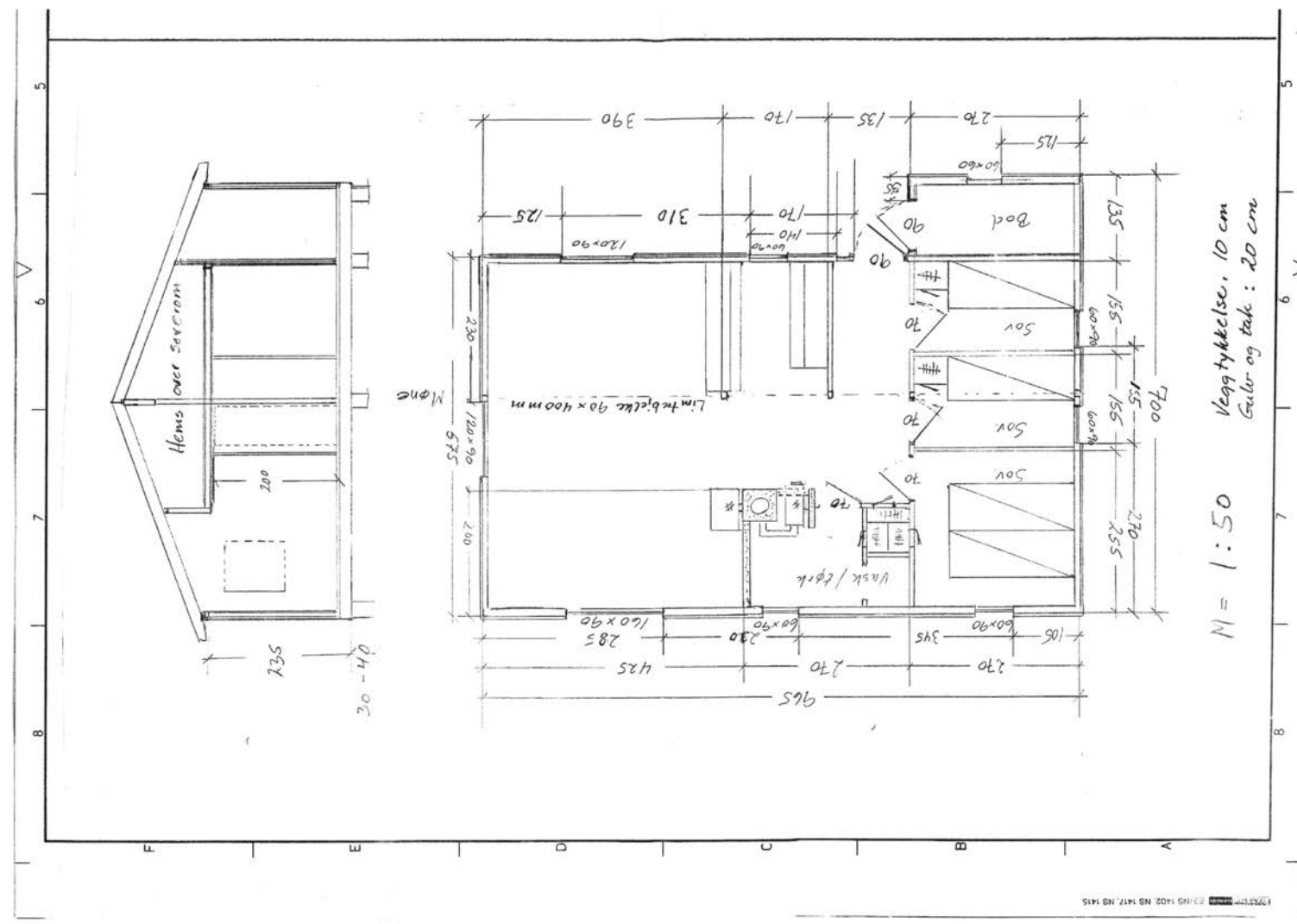
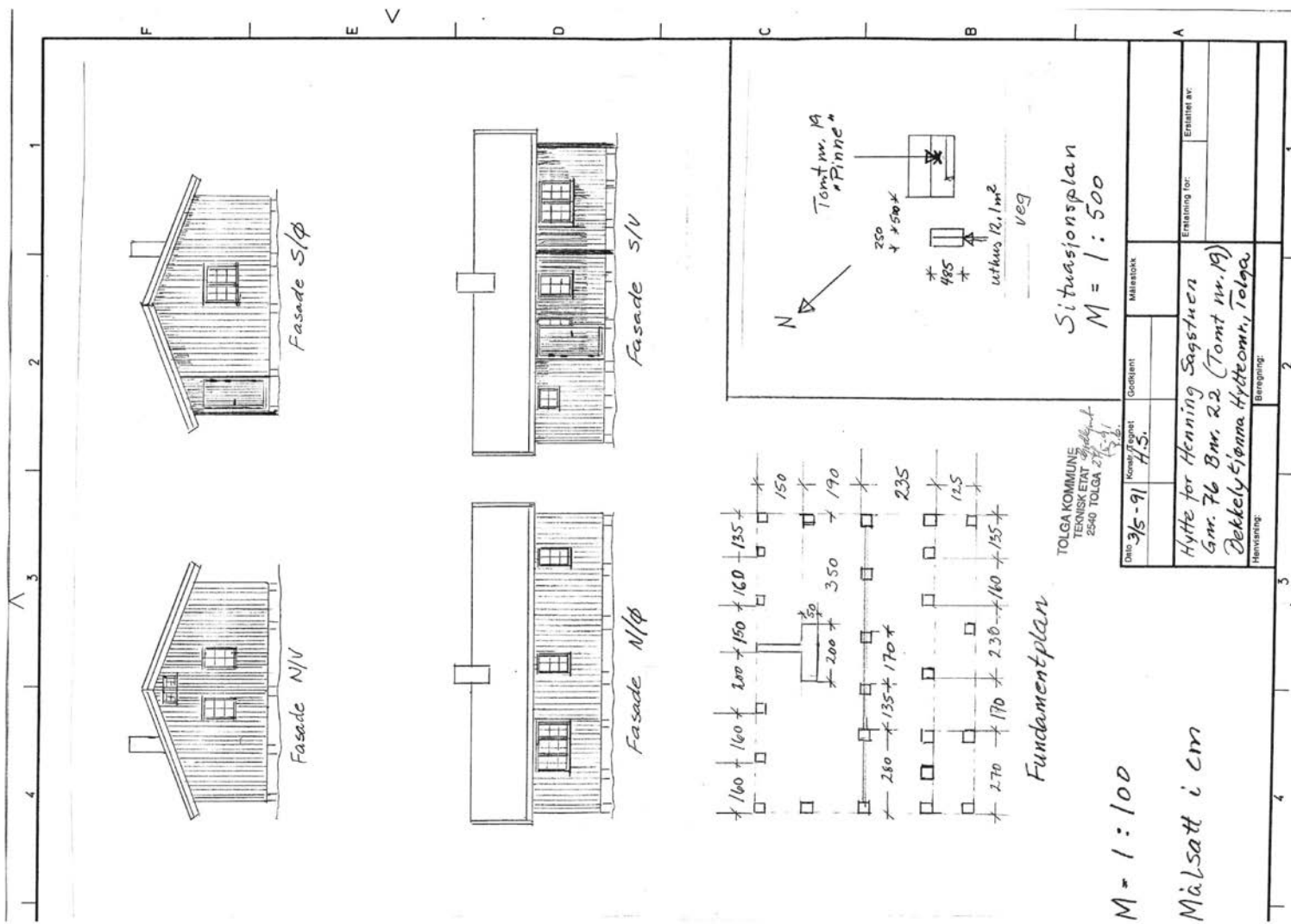
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

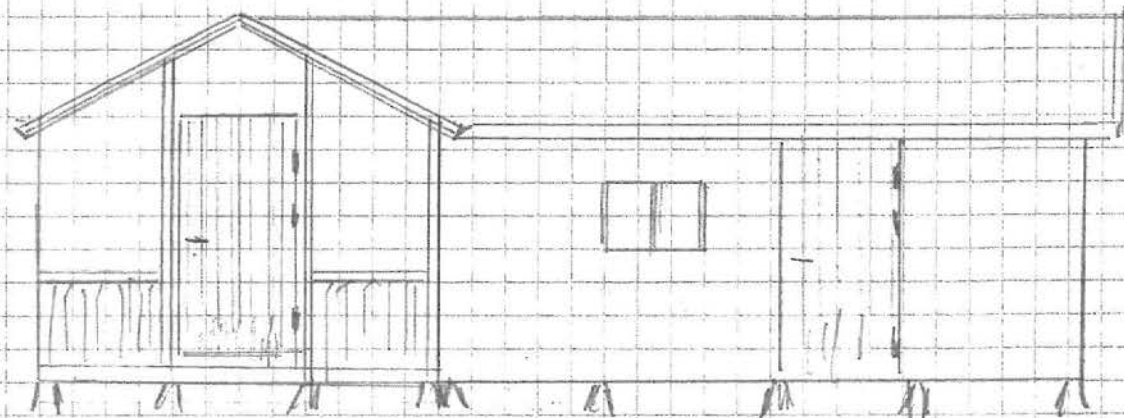
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggear:	1991
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

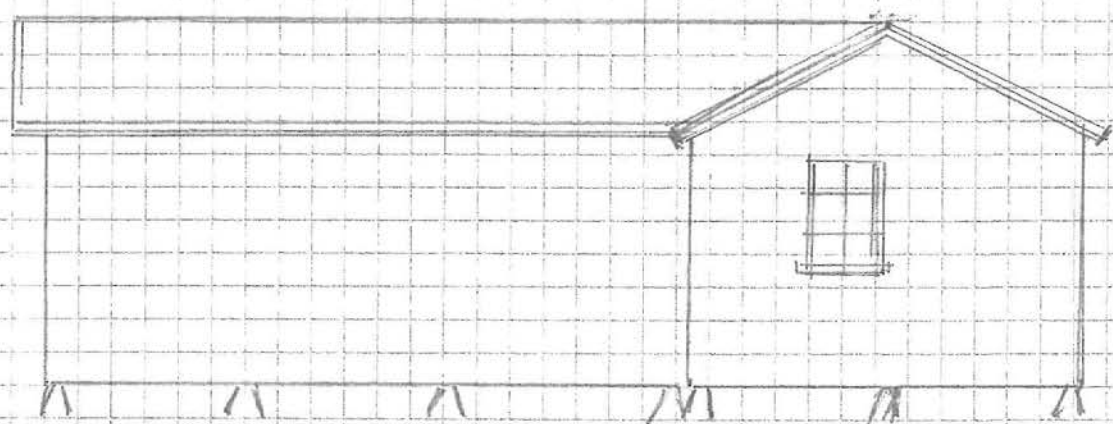
Oppvarming:	Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon



Annex 76/22



Fasade Sør/Øst

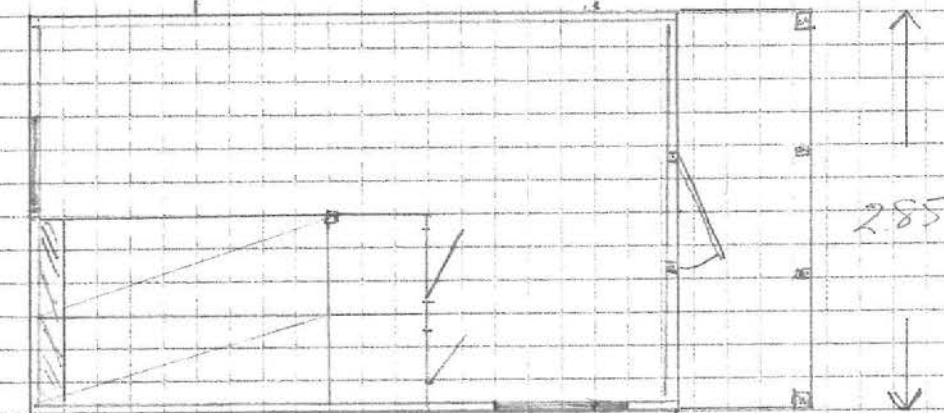


Fasade nord/vest

Vedlegg E2

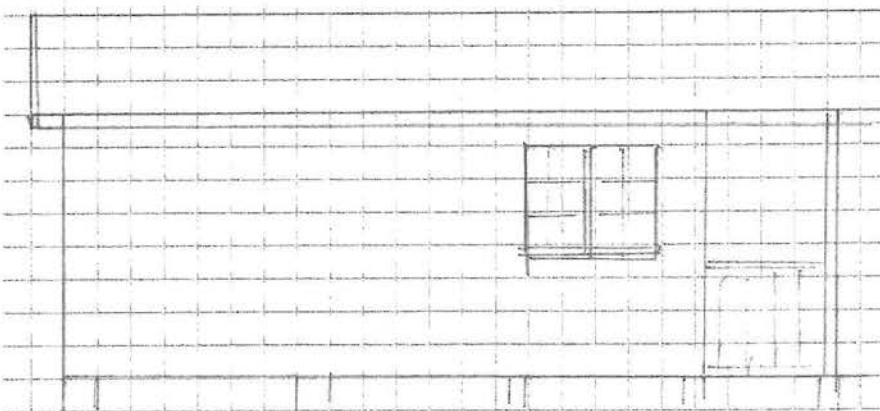
Annex 76/22

4.85 1.0



Grunnrisse

2.85



Fasade Sør/vest



Fasade nord/Øst

Vedlegg E1



Henning Sagstuen
Øverbyveien 16

2450 RENA

Dato: 31.01.2017

Vår ref.	Løpenr.	Arkivkode	Saksbehandler	Deres ref.
16/1391-3	616/17	GID 76/22	Tore Skjøtskift 62 49 65 18	

FERDIGATTEST, ANNEKS SOM TILBYGG TIL UTHUS

Tiltakshaver: Henning Sagstuen
Gjelder: Anneks som tilbygg til uthus
Byggested: GID 76/22
Bygningsnr.: BID 18847116-1

Tillatelse til oppføring er gitt 26.04.2007 (sak nr. 06/522).

De kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har de kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1 d).

Med hilsen

Tore Skjøtskift
Avdelingsingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 3426 - TOLGA
Gårdsnummer: 76
Bruksnummer: 22

Utskriftsdato/klokkeslett: 12.08.2025 kl. 10:27
Produsert av: Ragnar Sollid

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	16.07.1990
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 76 / 22	999,3 m2

Eierforhold					
Tinglyste eierforhold					
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse Andel
Hjemmelshaver		010945	SAGSTUEN HENNING		J.R.Wiborgs gate 21 2450 RENA1 / 1

Oversikt over teiger(EUREF89 UTM Sone 32)							
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6899173	625217		999,3 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert					
Forretning	Forretningstype	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring	
Årsak til feilretting		Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur Dato
		Nettadresse (URL)			
		Annen referanse			
Omnummerering v/kommuneendring		01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering			Omnummerert til:	3426 - 76/22	
			Omnummerert fra:	0436 - 76/22	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling		16.07.1990			
Kart- og delingsforretning			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
			Avgiver	0436 - 76/5	-1 000,1
			Mottaker	0436 - 76/22	1 000,1

Adresser						
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser		Atkomstpunkt
	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst	Nei
Vegadresse	Bekkelytjønna	3018	24			
			EUREF89 UTM Sone 32			
			6899163	625217		
					Grunnkrets: 0111 Kåsa-Holøydalen	
					Stemmekrets: 1 Tolga	
					Kirkesokn: 03050303 Holøydalen	
					Postnr.område: 2540 TOLGA	
					Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten					
Bygningsnr:	7 420 838	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	0
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	53	Vannforsyning:	Privat ikke innlagt
	Nord: 6899163 Øst: 625217	Bruksareal totalt:	53		
Bygningsendningskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0		
Energikilder:	Biobrensel	Alternativt areal 2:	0		
Oppvarming:	Annen oppvarming				

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	53	53	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom	Kjøkkentilgang
3018 Bekkelytjønna 24		H0101		Fritidsbolig		53		0	
								0	0
								76/22	

Kontaktpersoner				
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SAGSTUEN HENNING		

Bygningsnr:	18 847 116	Bebygd areal:	16,6	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	26.04.2007
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	35,8	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	26.04.2007
	Nord: 6899172 Øst: 625210	Bruksareal totalt:	35,8	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuth.anneks til fritidb	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	31.01.2017
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	35,8	35,8	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	76/22
Bygningsnr:	18 847 116	Bebygd areal:	16,6	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:	1	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	13,8	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	26.04.2007	
	Nord: 6899169 Øst: 625207	Bruksareal totalt:	13,8	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:	Tilbygg	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Garasjeuth.anneks til fritidb	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	31.01.2017	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:	0					
Energikilder:	Solenergi	Alternativt areal 2:	0					
	Gass							

Oppvarming:

Etasjer

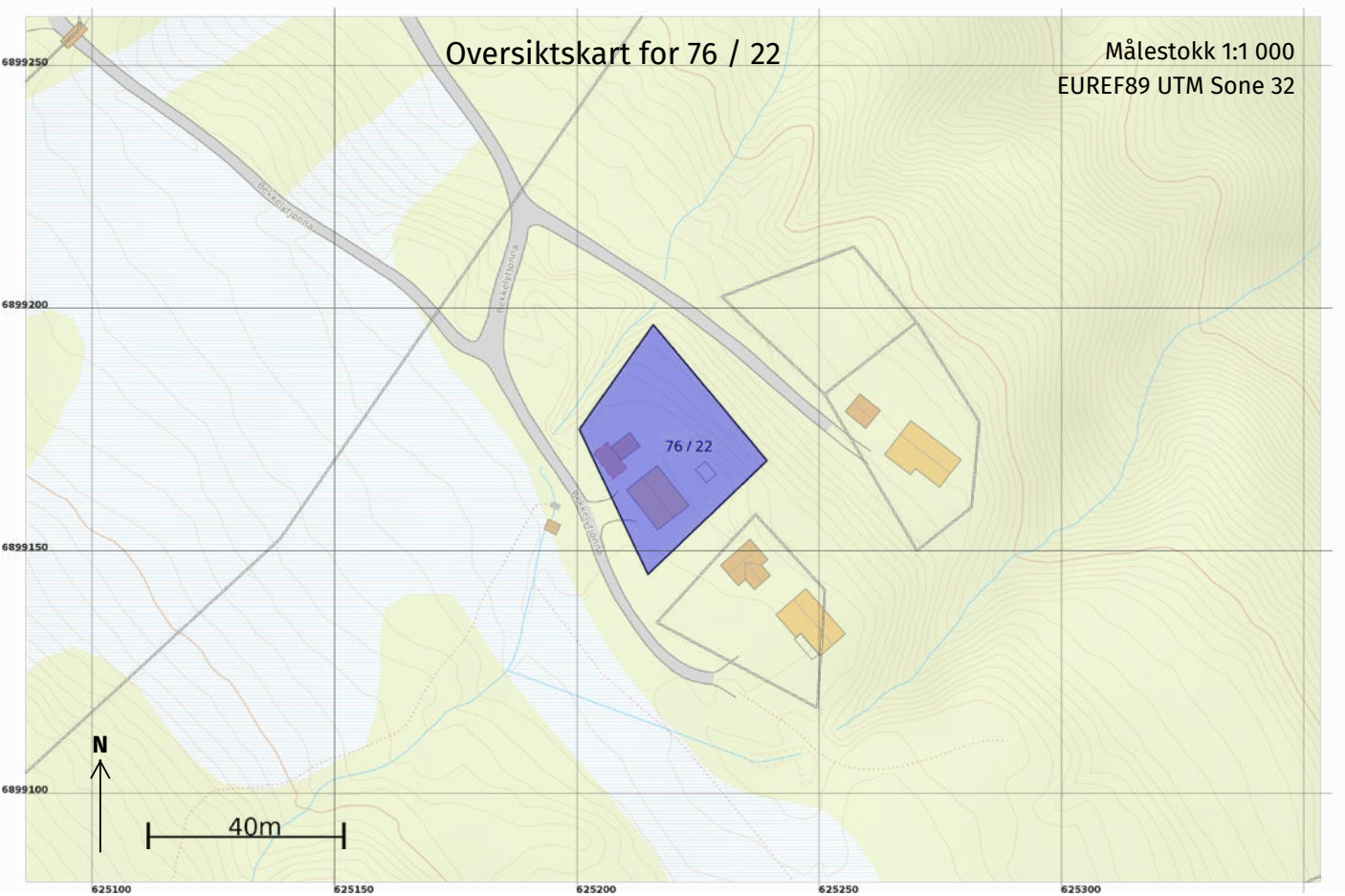
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	13,8	13,8	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	76/22

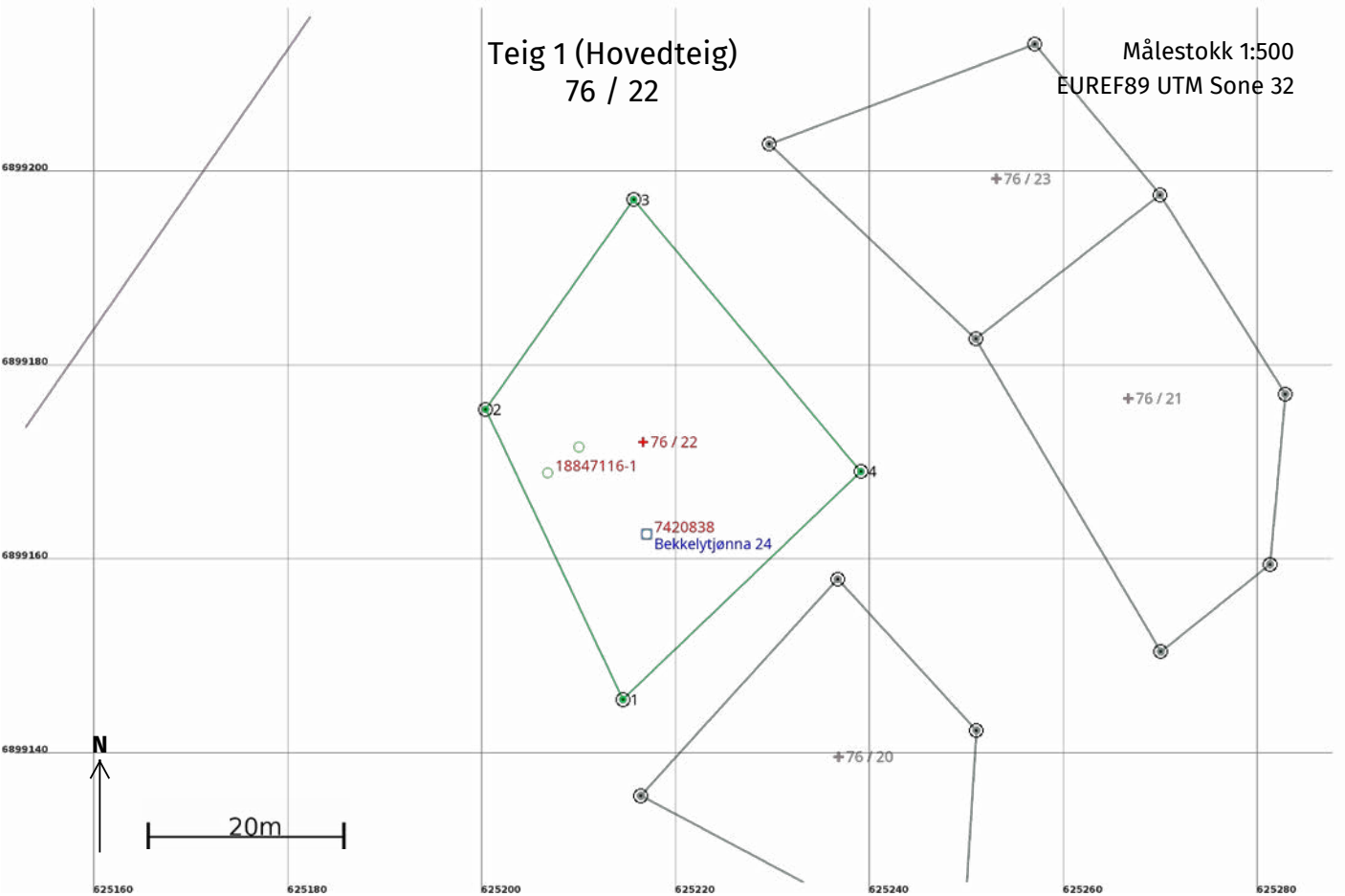
Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	010945	SAGSTUEN HENNING		J.R.Wiborgs gate 21 2450 RENA



12.08.2025 10:28

Side 6 av 8



12.08.2025 10:28

Side 7 av 8

Areal og koordinater

Areal: 999,3

Representasjonspunkt: Koordnatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Arealmerknad:

Nord: 6899173

Øst: 625217

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6899145,98	625214,54	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
2	6899175,86	625200,38	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
3	6899197,47	625215,64	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
4	6899169,45	625239,06	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	

Nabolagsprofil

Bekkelytjønna 24

Høyde over havet

787 m



Offentlig transport

✈	Røros lufthavn	58 min 🚗
🚆	Sømådal Linje 847	17 min 🚗 22.4 km
🚆	Haugen Sømådal Linje 847	18 min 🚗 24.1 km

Avstand til byer

Røros	57 min 🚗
Elverum	2 t 33 min 🚗
Lillehammer	2 t 47 min 🚗
Trondheim	3 t 2 min 🚗

Vintersport

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 1.9 km
 - 75 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Sølen Alpinsenter
- Kjøretid: 44 min
- Skitrekk i anlegget: 1



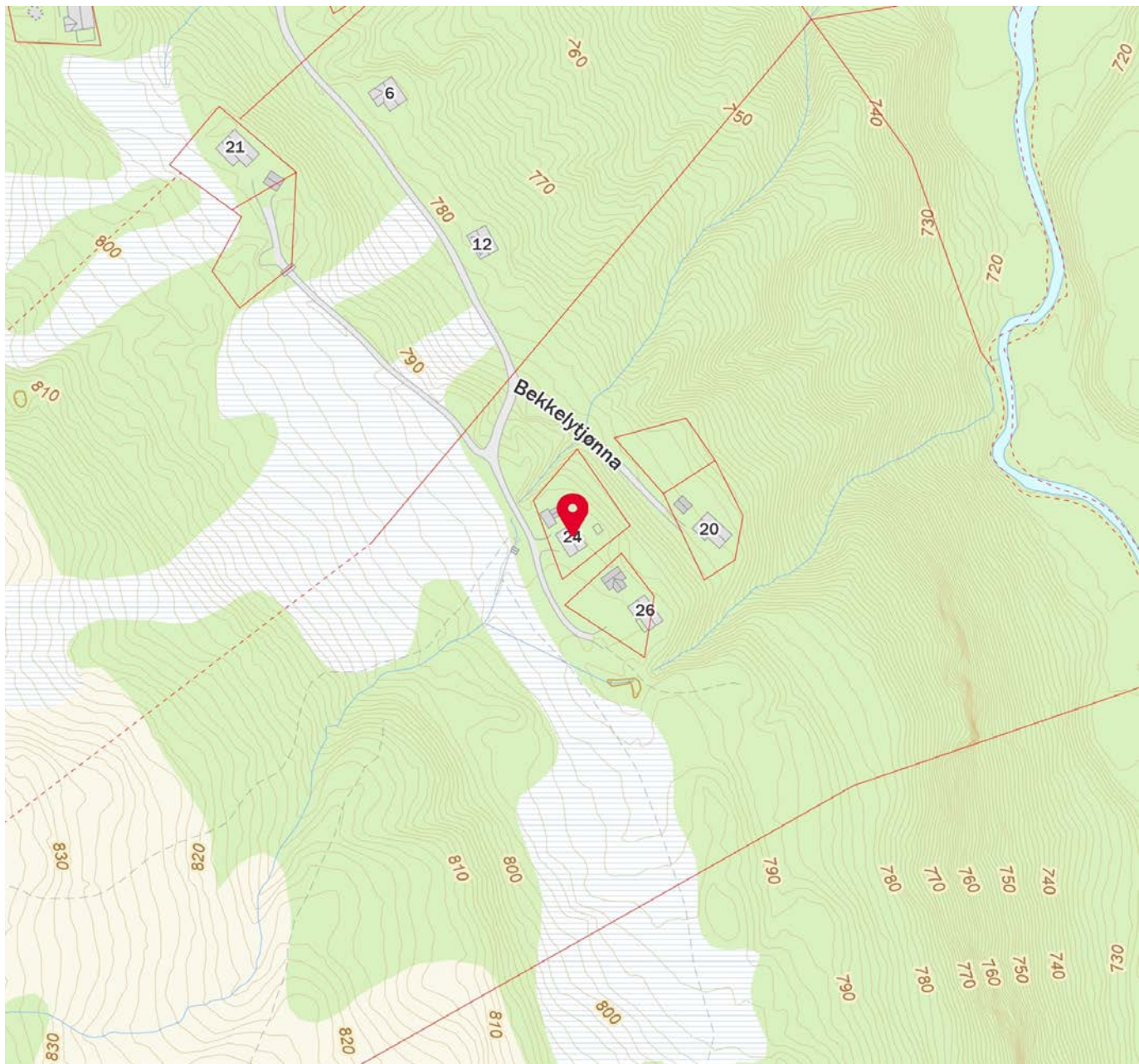
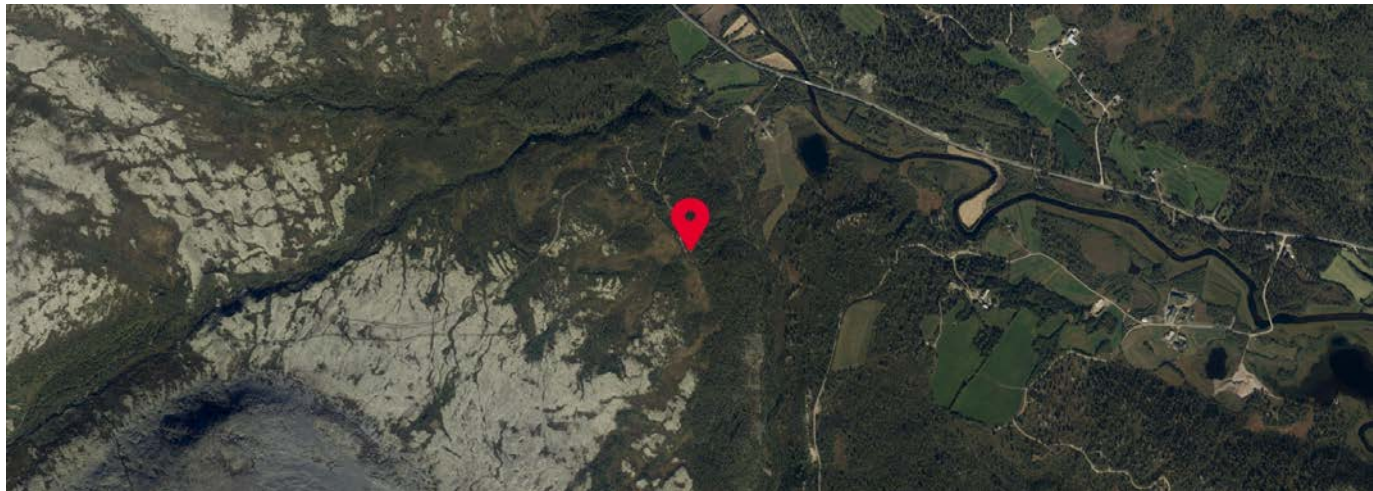
Sport

⚽	Øversjødalen idrettsanlegg, fotballb...	2 min 🚗
	Fotball	2.5 km
⚽	Hodalen fotballbane	16 min 🚗
	Ballspill	22.1 km

Dagligvare

Sømådalen Landhandel	17 min 🚗
----------------------	----------





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Bekkelytjønna 24
2540 TOLGA

Meglerforetak: Aktiv i Fjellregionen
Saksbehandler: Tommy Nyrud

Telefon: 984 05 032
E-post: tommy.nyrud@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre