



aktiv.

Tiriltoppen 9, 2460 OSEN

**Tradisjonell, koselig og  
velfungerende helårshytte nær  
Osensjøen. Innl. strøm. Helårsvei.  
Cinderellatoalett. Båtfeste.**



Eiendomsmegler

## Inger Anne Stene

**Mobil** 924 08 140

**E-post** inger.anne.stene@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2405 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 100 000,-  
**Omkostn.:** Kr 46 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 146 640,-  
**Selger:** Camilla Johansen  
Ivan Montejo Paulsen

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1976  
**BRA-i/BRA Total:** 46/53 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 1014.9 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 41, bnr. 213

**Oppdragsnr.:** 1211240213

## Din nye familiehytte?

Her kan vi presentere en tradisjonell og koselig familiehytte på en skjermet tomt nær Osensjøens bredd.

Hytta har en god beliggenhet og eiendommen oppleves som et ypperlig familiested for både liten og stor. Det er bilveg til hytta som gjør hytta tilgjengelig for helårsbruk. Det er innlagt strøm og Cinderella forbrenningstolett. Vannpost like ved. Drikkevann medbringes.

Hytta har en arealeffektiv planløsning med romslige dagligrom som bidrar til fine sosiale soner. Det er vedovn på kjøkken og i stue, øvrig oppvarming med panelovner.

Området har gode jakt- og fiskemuligheter og kan by på mange fine friluftsopplevelser gjennom hele året - en perfekt liten fritidsbolig for deg som ønsker en enkel og tradisjonell hytte nær de gode naturopplevelsene.

Velkommen til en hyggelig visning på ei trivelig helårshytte



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	20
Tilstandsrapport .....	35
Egenerklæringsskjema .....	68
Budskjema .....	81

# Om eiendommen

## Om hytta

### Areal

BRA - i: 46 m<sup>2</sup>

BRA - e: 7 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 53 m<sup>2</sup>

TBA: 44 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

BRA-i: 46 m<sup>2</sup> Entre, Bad, Stue/kjøkken og tre soverom.

BRA-e: 7 m<sup>2</sup> Uthus og del av utedo

### TBA fordelt på etasje

44 m<sup>2</sup>

### Ikke målbare arealer

Hytta sin GUA er 55 m<sup>2</sup>. ALH (arealer med lav himlingshøyde: er på 9 m<sup>2</sup>).

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Deler av arealet i tilbygg er ikke målbar pga takhøyde under 190cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger. Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år - brannslukningsapparat eldre enn 10 år.

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m<sup>3</sup>) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Takhøyden måles til ca 2,06m på soverom. Takhøyden måles til ca 2,05 i stue.

## **Tomtetype**

Eiet

## **Tomtestørrelse**

1014.9 m<sup>2</sup>

## **Tomtebeskrivelse**

Tomten ligger høyt i feltet og har gruset innkjøring og oppstillingsplasser for biler. Hyttetomten består av stedbundet vegetasjon i form av mose, lyng, busker og trær. Stor terrasseplattning ved inngangsparti gir gode muligheter for utekos - både lunt og luftig. Noe utsyn mot Osensjøen. Fra stuen er det utgang til område med bålpanne og plattning med hagetelt. På tomten er det tilrettelagt huske og lekeområde for de yngste i familien. Frittstående anneks med vedskåle og stor bod står dels utenfor tomt iht. mottatt eiendomskart fra kommunen. Ikke kjent at det foreligger avtale rundt dette. Selger opplyser at det i tillegg medfølger halvpart av frittstående utedo nær nabohytta.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Hytteområdet består av 9 hytter og det er snakk om å etablere en velforening for feltet. Iht. opplysninger er det sikte på å få dette på plass høsten 2024.

## **Beliggenhet**

Eiendommen ligger høyt og fint til i terrenget ved Osensjøens vestsida, i et lite hytteområde med kort avstand til vakre Osensjøen. Hyttetunet har en koselig fremtoning og er dels innrammet med trær, som gir en skjermet og lun følelse. Det er ikke gjennomgangstrafikk utenfor hytta. Den store terrassen ved adkomst og på endevegg gir flere muligheter for utekos hele året med både bålpanne og grilling. Hytteområdet består av 9 hytter og området innbyr til feriedager for både deg som ønsker hvile og ro eller for deg som ønsker å ta i bruk alle aktivitetsmuligheter og friluftsliv som området har å by på.

Osensjøens bredder ligger kun en kort spasertur fra eiendommen og er kjent for sine naturskjønne omgivelser. Her er det ypperlige fiskemuligheter både i sjøen og omkringliggende elver. Osensjøen kan også by på ypperlige forhold for alle typer vannaktiviteter i form av kajakk, kano, vannski, vindsurfing osv. Eiendommen har rettighet til båtfeste på felles båtplass som gir gode muligheter for å benytte motorbåt og flere områder har fine strandlinjer med flotte badestrender. Den mest populære finner du ved campingplassen i Nordre-Osen - kjent for sin langstrakte sandstrand. Her yrer det av liv på varme sommerdager.

Områdene rundt Osensjøen er kjent for sine gode jaktmuligheter på bla. elg, rådyr, samt småvilt gjennom deltakelse/ medlemskap i lokale jakt- og fiskelag. I området finner du også flere fiskerike vann og elver, hvor alle har tilgang ved kjøp av fiskekort.

På vinterstid kan du nyte lange skiturer i oppkjørte skiløyper i området eller ta turen til familievennlige Furutangen alpenser. Furutangen har både skiløyper og et hyggelig alpinanlegg tilrettelagt for barn og ungdom. Trysilfjellet, som er ett av landets beste og største alpinanlegg ligger kun ca.1 times kjøretur fra eiendommen. Nær Trysilfjellet ligger også Trysilfjellet Golf, i tillegg til sykkelområder og en klatrepark som er populær fra både liten og stor. Er du golfentusiast kan også ta turen til Sorknes Golf på Rena som er en populær 18 hulls bane.

Fra hytta er det ca. 3 mil til Rena og kun ca. 12 km til Nordre Osen med Jokerbutikk.

### **Bygningssakkyndig**

Syversrud Takst AS;

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygningen er fundamentert på stripefundamenter. Kryp Kjeller under trebjelkelag og stubbloft. Stubbloft dels av bord og dels av asfaltplater. Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk antatt isolert med mineralull og utvendig kledd med stående trepanel. Saltak takkonstruksjon i tre, tekking med pappshingel. Takkonstruksjonen er ikke fullverdig kontrollert grunnet manglende adkomst til loft. Adkomst til kaldloft via fastmontert luke med 2 ventiler i gavlvegg. Renner og nedløpsrør av metall. Et løps elementpipe tilknyttet vedovn montert i stue. Brannmur og pipe med skiferforblending. Konstruksjon isolert med sagflis/mineralull. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen. Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Syversrud Takst AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG). For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (bygningssdelen har vesentlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

\* Kryp Kjeller: Stubbloft (plater eller trebord som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) i kryp Kjelleren er delvis løsnet. Det registreres nedbøyninger ved plater. Det registreres utettheter ved stubbloft. Det er ikke etablert noen fuktspærre i form av plast på bakken i kryprommet. Det er foretatt en begrenset kontroll pga lav høyde hindrer adkomst. Anbefalte tiltak - Anbefaler å legge plast på bakken i kryp Kjelleren for å hindre fordamping fra bakken. Bakken ryddes for alt trevirke, byggematerialer, isolasjonsmatter, papir, løv, kvist og alt det kan vokse mugg på.

Utettheter ved stubbloftsplater må tettes. Det registreres muselort i luke i gulv på kjøkken. Adkomst til hele krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

\* Balkong, terrasse, platting: Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Rekkverket er dårlig innfestet og har behov for tiltak. Fundament og søyler har konstruksjonssvikt. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 90 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Platting er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes. Anbefalte tiltak - For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Justering og forsterking av fundamenter må påregnes. Rekkverk anbefales forsterket. Overflatebehandling må påregnes.

\*Vinduer og dører: Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk. Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Dørvidere har behov for justering. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. Det registreres misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens. Anbefalte tiltak - TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales. Tettelister anbefales monter/utskiftes. Punkterte glass bør skiftes,

\* Yttervegger: Vegger har synlig skjevhet/ helling. Det registreres stedvis værslitt/ oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet. Selve veggkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon. Anbefalte tiltak - Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Utbedring av sprekker og skader i fasadene må utføres. Det anbefales at endeveden mettes med maling eller beis. Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

\* Taktekking: Taktekkingen har stedvis mose og slitasje på grunn av elde. Det registreres buler i papptekking. Det er påvist avvik ved beslagsløsninger. Flere beslag er løse. Deler av taktekkingen har for lite fall i forhold til denne type tekking. Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. Anbefalte tiltak - 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. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Kostnader for ny tekking er ikke medtatt. Ut fra alder på taktekking så bør det planlegges med utskifting av tekkingen i løpet av de nærmeste årene.

\*Utstyr på tak: Det er ikke montert snøfangere. Det er ikke etablert takstige under en av pipene. Anbefalte tiltak - Det er ukjent om det stillt krav til snøfanger, takstige og feierplattform i og med at det er liten helling på taket. Anbefaler ytterligere undersøkelser av takvinkelen.

\* Ildsted/Skorstein: Det er rust i beslag rundt pipa. Sotluke er ikke inspisert pga manglende adkomst. Skorstein er lavere enn 80 cm over tak. Det registreres sprekker/ riss i pipa. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen. Anbefalte tiltak - Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen. Utbedring av pipe med beslag over tak anbefales. Utbedring av sprekker i pipe anbefales.

\* Elektrisk: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Anbefalte tiltak - TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

Det er gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

\* Grunnmur og fundament: På befaringsdagen ble det registrert sprekker og avskalling av puss på grunnmur. Det registreres nedbøy og skjevheter ved stripefundamenter. Det registreres setningsskader ved stripefundamenter. Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Det registreres skjevheter i bjelkelaget som har sammenheng med svikt ved fundamenter.

Utbedring av påviste skader er nødvendig. Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

\* Renner og nedløp: Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng. Nedløpsrør er ført til lukket avløp i grunnen. Avløpssystem i grunnen er ikke kontrollert. Jevnlig rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning Anbefalte tiltak - Utbedring av skader må påregnes.

Utbedringskostnader: Under 10 000.

\* Etasjeskille og gulv på grunn: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på kjøkken over 30mm. Det ble registrert toalt avvik på 40mm i stue mot gang. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. På grunn av rå/fuktig krypkjeller vil det kunne være fare for skader i sviller og bjelkeender. Kan ses i sammengeng med skjevheter ved fundamenter. Ytterligere undersøkelser anbefales utført, ved legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Boligen er besiktiget møblert.



Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik. Anbefalte tiltak - For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag. Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000.

\* Våtrom: Vegger med lakkert panel og med våtromsplarer i dusjsonen. Himling med malt panel. Overflater av lakkert tre og med belegg i dusjsonen. Tilnærmet flatt gulv med forhøyning/terskel i gulv mellom toalett/dusjrom. Sluk med avløpsrør gjennom gulvkonstruksjon til filtrering i grunnen. Stålkum nedfelt i benkeplate med gråvannsavløp til filtrering i grunnen. Cinderella forbrenningstolett. Hyttedusj. Naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg. Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Våtzone mot yttervegg. Kostnader for oppgradering av våtrom er ikke medtatt. Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Når kjøpte du boligen? 2022

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

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

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

Beskrivelse: Skjevt gulv: Hytta er bygd på 4 betongvanger, og noe pusset leca, som har sunket noe i bakkant av hytta ved

forandringer i grunna vinter/sommer; en av de tidligere eierene har rettet noe ved å skole opp noe av ugjevnheten på vangen. Vi har ikke opplevd at det har skjedd forandringer tiden vi har eid hytta.

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

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

Tilleggskommentar: En eier er utdannet elektriker og har avsluttet ett par kabler som ikke var forskriftmessig avsluttet. Målt at det ikke var strøm på kablene først og så koblet i boks, dette var sånn før vi kjøpte hytta, vi vet ikke hvor de kommer ifra.

Strømkabel over til boden var luftstrekkt, men er nå gravd ned isteden. (kabel er målt og kontrollert og godkjent for å ligge nedgravd) To lamper er byttet ut. Kabel til elbil-lader ligger klart for tilkobling i sikringskapet til ytterveggen på fremsiden.

## **Innhold**

Hytta er på ett plan og inneholder:

Inngangsparti med adkomst via stor terrasse. Gang, sanitærrom med Cinderellatoalett og hyttedusj, 3 soverom, stue/spisestue med dels åpen løsning til kjøkken. Utgang til terreng med bålpanneområde og hagetelt på platting fra stuen.

Frittstående anneks/uthus med bod og vedskåle.

Det er tinglyst båtfeste ved Osensjøen på eiendommen.

## **Standard**

Eksempler på materialvalg:

Gulv: Overflater bestående av tregulv og vinyl ved bad.

Vegg: Overflater bestående av trepanel og belegg.

Tak: Overflater bestående av trepanel.

Overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

Opplyst at hytta har noe arealer med lavere takhøyde som ikke er måleverdige. Dagens krav til takhøyde: minst 2,20 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes. Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak. Dette gjelder badet og del av soverommene i tilbygg.

## **Innbo og løsøre**

Senger medfølger i salget.

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

## **Hvitevarer**

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

## **Parkering**

Biloppstillingsplasser på tomten.

## **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling.

Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Iht. opplysninger fra Elvia er det elektriske anlegget ikke undersøkt. Ikke registrert avvik. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

Det foreligger ingen opplysninger fra kommunen om pipe/ildsted.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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.

Arealbegreper:

BRA-i (internt bruksareal) - Bruksareal av boenheten(e) innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (eksternt bruksareal) - Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse.

BRA-b (innglasset balkong mv.) - Bruksareal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e).

TBA (terrasse- og balkongareal/åpent areal) - Arealet av terrasser, åpne balkonger, verandaer eller altaner tilknyttet boenheten(e).

ALH (areal med lav himlingshøyde) - Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA under.

GUA (gulvareal) - Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH

## **Energi**

### **Oppvarming**

Hytta varmes opp med elektrisitet og vedfyring. Det er montert vedovn på kjøkken, samt peisvedovn i stuen.

## Økonomi

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 1 411,- for inneværende år. I dette ligger eiendomsskatt. I tillegg påløper hytterrenovasjon som faktureres direkte fra det interkommunale selskapet SØIR på kr. 1 146,- for 2024. I tillegg faktureres normalt feiing/tilsyn på hytter ved varsel om befarig.

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 196 263,- per 31/12-2022

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Iht. opplysninger betales det inn kr 4 000,- (sesong 23/24) for snøbrøyting, noe vedlikehold av vei og sommervann fra bekk/brønn i området.

### **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 41, bruksnummer 213 i Åmot kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3422/41/213:

03.11.1976 - Dokumentnr: 7412 - Best. om adkomstrett. Bestemmelse om båtfeste.

Eiendommen har rettighet til gangsti fra parkering og frem til tomten, samt rett til båtfeste på felles båtplass på hovedbølets grunn.

24.02.1976 - Dokumentnr: 1150 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3422 Gnr:41 Bnr:19

01.01.2020 - Dokumentnr: 901933 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:0429 Gnr:41 Bnr:213

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det ble utstedt ferdigattest for opprinnelig hytte i 1980. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på påbygd del fra 2004 bestående av gang, toalett/ sanitærom og to soverom. Anneks/uthus er registrert som tatt i bruk i 2019.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Vei, vann og avløp**

Hytta har adkomst via privat bomvei som deles med flere hytteeiere. Hytta har ikke innlagt vann. Det ligger vannpost like nedenfor tomten. Drikkevann medbringes.

På bad/sanitærom er det installert Cinderella forbrenningstoalett. I tillegg er det frittstående utedo på eiendommen sammenbygd med nabo. Gråvann til grunn fra kjøkken og bad.

Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg utilfredsstillende og grunnvannstand og øvrige forhold medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke kjent med at det har blitt tatt vannprøver de senere årene.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel for Åmot kommune 2016-2030. Området eiendommen ligger i er avsatt for eksisterende fritidsbebyggelse. Eiendommen ligger innenfor støysone for skytefelt (plagegrad lav). I tillegg ligger eiendommen innenfor kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø 2016-2030.

### **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.

**Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

**Kommentar odelsrett**

Ikke relevant for eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

**Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

27 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 100 000,00))

46 640,- (Omkostninger totalt)

1 146 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 46 640

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Vedlegg til Salgsoppgave**

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

### **Boligselgerforsikring**

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



### **Boligkjøperforsikring**

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt en provisjon tilsvarende kr 45.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 10.900,-), oppgjørshonorar (kr 5.250,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 15.300,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 15 500,-). Alle beløp er inklusive mva.

Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

### **Oppdragsansvarlig**

Inger Anne Stene

Eiendomsmegler

[inger.anne.stene@aktiv.no](mailto:inger.anne.stene@aktiv.no)

Tlf: 924 08 140

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, Storgata 15

2408 Elverum

Tlf: 624 31 420

### **Salgsoppgavedato**

10.05.2024

**Velkommen til hytta**



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Velkommen til trivelige Tiriltoppen 9 - ei tradisjonell og trivelig familiehytte beliggende i et rolig og hyggelig hytteområde



Hytta har adkomst via felles privat bomvei og parkering nær hytta.



Alle bygninger er malt i samme farge som bidrar til et pent preg på eiendommen.



Eiendommen består av hytte, uthus, samt en utedo i felles bygg med nabo.



Hele hytta har tregulv, samt ubehandlet panel på vegger og i tak. Klart for maling/beising til ønsket farge av ny eier. Gangen har god omkleddingsplass og rom for å henge av seg yttertøy



Rett innenfor døren ligger sanitærrom med Cinderella forbrenningstolett og hyttedusj. Rommet er malt i en moderne gråfarge. Innredning med nedfelt servant på benkeplate med hyller under. Vindu og belysning over vask.



I stuen er det god plass for både spisestue og en romslig sofagruppe. I tillegg er det godt med veggflater for hyller/seksjoner og pynt.



Den romslige spisestuen har god plass for lange middager med både familie og venner. Et hyggelig samlingspunkt i stua.





Merk de store vindusflatene i stua som gjør at dagslyset slippes fint inn og bidrar til en god atmosfære.



Nær spisestuen er det ii dag en stor sofagruppe med treseter og to store ørelappstoler.





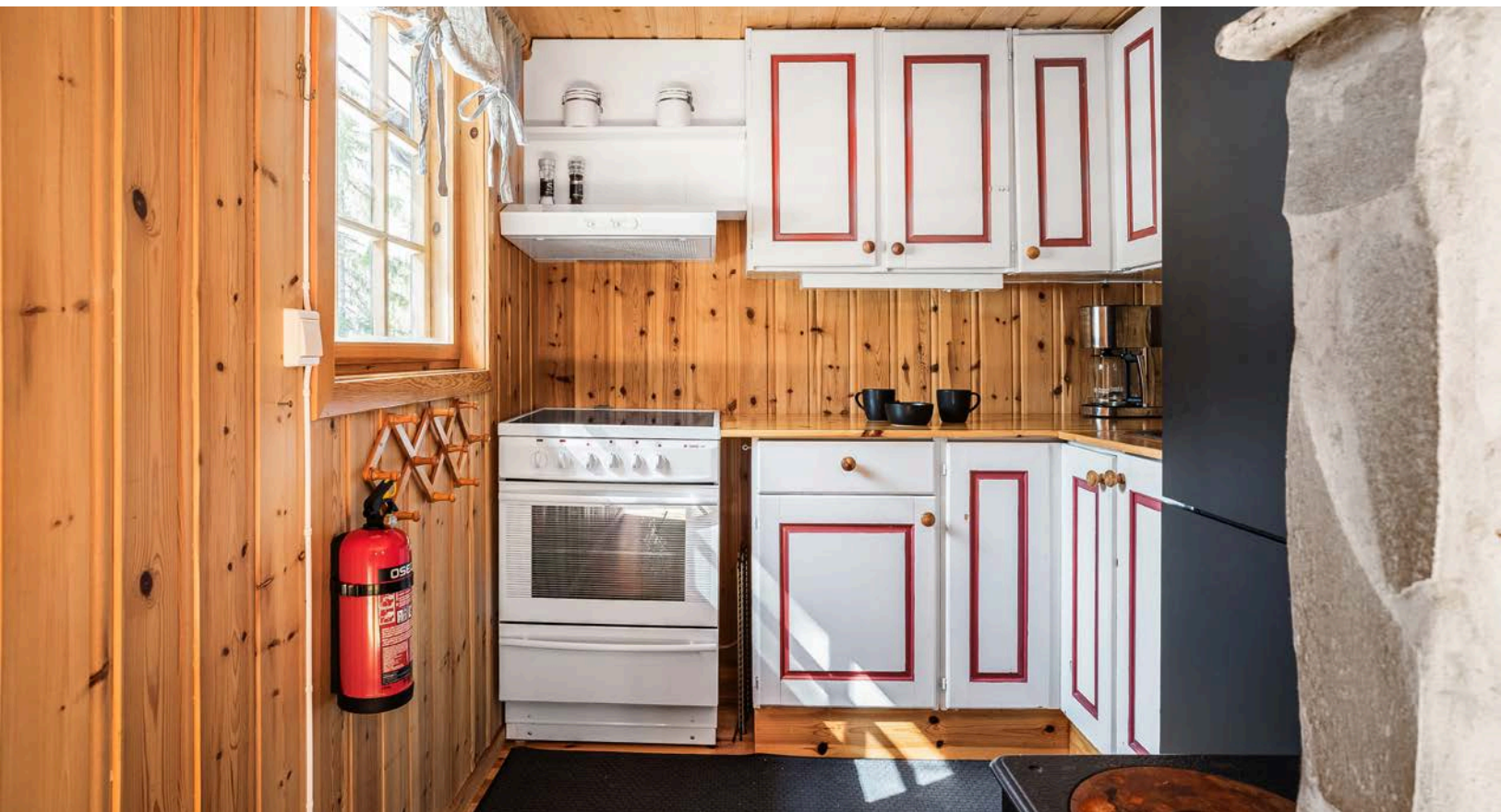
I stuen er det installert peis som bidrar til ekstra varme og koselig atmosfære når det knitrer i tørr bjørkeved. Rommet har utgang til en koselig uteplass med både bålpanneområde og pergola.



Peisvedovnen har naturstein i bakkant og under ovn som blir en fin interiørdetalj i stuerommet.



Smart plassbygd skap for oppbevaring i hjørne på stue, samt rom for oppbevaringsmøblement.



Kjøkkenet har åpen løsning fra stuen. Her er det malt trekjøkken med rette profilefronter. Det er ventilator over komfyr og rom for kjøl-/fryseskap. I rommet står også en vedovn.



Hovedsoverom ligger med adkomst fra stuen og har i dag plassbygd familiekøye. Her er det også plassbygd garderobereskap.

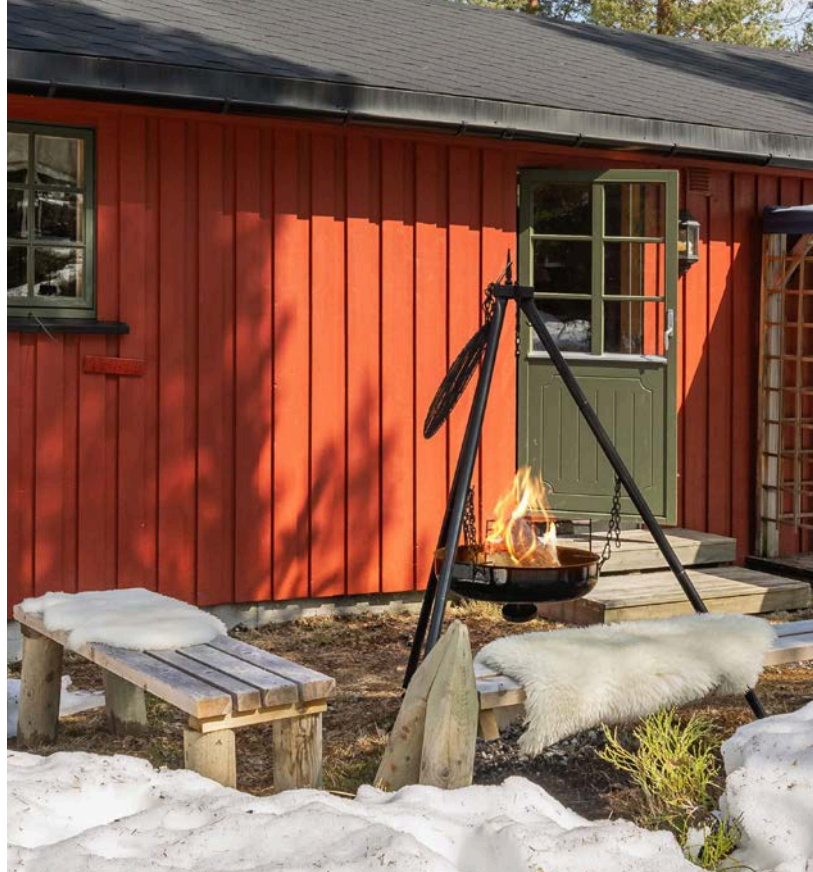


Soverom 2 med to enkeltsenger. Del av rom med lavere takhøyde enn 2,20m iht. dagens krav.



Soverom 3 med fastbygd dobbeltseng. Del av rom med lavere takhøyde enn 2,20m iht. dagens krav.





Uteområde med adkomst fra stuen har en koselig bålpanneplass, samt terrasseplattning med pergola. Et hyggelig område å benytte seg av hele året.



Eiendommen består av hytte, uthus, samt en utedo i felles bygg med nabo.



Velkommen til en hyggelig visning.





Osensjøen ligger rett nedenfor hyttefeltet. Hytta har rettighet til båtfeste.

# Vedlegg

# Tiriltoppen 9 2460 OSEN

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1976

BRA: 46 m<sup>2</sup>

BRA-i: 46 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

4

TG-2

8

TG-3

4

TG-IU

3

# 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 bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig 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 omfang, 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 bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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/17453>

### 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige 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 TG3

#### Grunnmur og fundament

##### Oppsummering

På befaringdagen ble det registrert sprekker og avskalling av puss på grunnmur.

Det registreres nedbøy og skjevheter ved stripefundamenter.

Det registreres setningsskader ved stripefundamenter.

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Det registreres skjevheter i bjelkelaget som har sammenheng med svikt ved fundamenter.

Utbedring av påviste skader er nødvendig.

**Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad**

#### Renner og nedløp

##### Oppsummering

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

Nedløpsrør er ført til lukket avløp i grunnen. Avløpssystem i grunnen er ikke kontrollert.

Jevnlig rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning

##### Anbefalte tiltak

Utbedring av skader må påregnes.

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

#### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på kjøkken over 30mm.

Det ble registrert toalt avvik på 40mm i stue mot gang.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På grunn av rå/fuktig krypkjeller vil det kunne være fare for skader i sviller og bjelkeender.

Kan ses i sammengeng med skjevheter ved fundamenter.

Ytterligere undersøkelser anbefales utført, ved legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Boligen er besiktiget møblert. Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

### Anbefalte tiltak

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

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

---

## Våtrom

### Oppsummering

Vegger med lakkert panel og med våtromsplarer i dusjsonen. Himling med malt panel. Overflater av lakkert tre og med belegg i dusjsonen. Tilnærmet flatt gulv med forhøyning/terskel i gulv mellom toalett/dusjrom. Sluk med avløpsrør gjennom gulvkonstruksjon til filtrering i grunnen. Stålkum nedfelt i benkeplate med gråvannsavløp til filtrering i grunnen. Cinderella forbrenningstoalett. Hyttedusj. Naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg.

Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Våtsone mot yttervegg.

Kostnader for oppgradering av våtrom er ikke medtatt.

**Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad**

## Bygningsdeler med TG2

## Krypkjeller

### Oppsummering

Stubbloft (plater eller trebord som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) i krypkjelleren er delvis løsnet.

Det registreres nedbøyninger ved plater. Det registreres utettheter ved stubbloft.

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

Det er foretatt en begrenset kontroll pga lav høyde hindrer adkomst.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler å legge plast på bakken i krypkjelleren for å hindre fordamping fra bakken.

Bakken ryddes for alt trevirke, byggematerialer, isolasjonsmatter, papir, løv, kvist og alt det kan vokse mugg på.

Utettheter ved stubbloftsplater må tettes. Det registreres muselort i luke i gulv på kjøkken.

Adkomst til hele krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

---

## Balkong, terrasse, platting

### Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen.

Rekkverket er dårlig innfestet og har behov for tiltak.

Fundament og søyler har konstruksjonssvikt.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket blir målt til 90 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Platting er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

### Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Justering og forsterking av fundamenter må påregnes.

Rekkverk anbefales forsterket. Overflatebehandling må påregnes.

---

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.

Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Dørvidere har behov for justering.

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Det registreres misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens.

### Anbefalte tiltak

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales. Tettelister anbefales monter/utskiftes.

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

---

## Yttervegger

### Oppsummering

Vegger har synlig skjevhet/ helling.

Det registreres stedvis værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

Selve veggkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon.



### Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Utbedring av sprekker og skader i fasadene må utføres.

Det anbefales at endeveden mettes med maling eller beis.

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Taktekkingen har stedvis mose og slitasje på grunn av elde.

Det registreres buler i papptekking.

Det er påvist avvik ved beslagsløsninger. Flere beslag er løse.

Deler av taktekkingen har for lite fall i forhold til denne type tekking.

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

### Anbefalte tiltak

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. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Kostnader for ny tekking er ikke medtatt.

Ut fra alder på taktekking så bør det planlegges med utskifting av tekkingen i løpet av de nærmeste årene.

---

## Utstyr på tak

### Oppsummering

Det er ikke montert snøfangere.

Det er ikke etablert takstige under en av pipene.

### Anbefalte tiltak

Det er ukjent om det stilt krav til snøfanger, takstige og feierplattform i og med at det er liten helling på taket.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av takvinkelen.

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Det er rust i beslag rundt pipa. Sotluke er ikke inspisert pga manglende adkomst.

Skorstein er lavere enn 80 cm over tak. Det registreres sprekker/ riss i pipa.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiervesen.

### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Utbedring av pipe med beslag over tak anbefales. Utbedring av sprekker i pipe anbefales.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

### Anbefalte tiltak

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

## Bygningsdeler med TG-IU

### Loft (konstruksjonsoppbygging)

#### Oppsummering

Sannsynligvis plassbygde tretakstoler i opprinnelig del og sperrekonstruksjon i tilbygg. Sannsynligvis isolert iht. byggeskikk for fritidsboliger i byggeårene. Adkomst til kaldloft via fastmontert luke med 2 ventiler i gavlivegg. Det er ingen adkomst til loftet.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres. Anbefaler ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen/loft.

### Takkonstruksjon

#### Oppsummering

Det er ingen adkomst til loftet slik at takkonstruksjonen ikke er vurdert.

Det må etableres adkomst til loft slik at takkonstruksjonen kan inspiseres.

### Vannledninger

#### Oppsummering

Vann medbringes. Forbruksvann må bæres inn.

## Lovlighet

### Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat eldre enn 10 år.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
3.5.2024

Rapportdato  
9.5.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Camilla Johansen  
Navn: Ivan Montejo Paulsen

Tilstede ved inspeksjon: Nei  
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningsesakkyndig

Navn: Vegard Syversrud      Telefon: 41544653  
Firma: Syversrud Takst AS      Epost: Vegard@syversrudtakst.no  
Adresse: Forstmester mejdells veg 32A,  
2407 Elverum



#### Om bygningsesakkyndig:

Utdannet elektriker og takstmann med over 10 års erfaring i ulike roller i byggebransjen.

#### Egne premisser:

Tilstandsrapporten er utført for å avdekke feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. El-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

Loft/takkonstruksjon er ikke besiktiget grunnet manglende adkomst. anbefaler ytterligere undersøkelser.

### Informasjon om boligen

Adresse: Tiriltoppen 9, 2460 Osen  
Kommunenr: 3422      Gårdsnr: 41      Bruksnr: 213      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr:      Lelighetsnr:  
Byggeår: 1976  
Boligtype: Fritidsbolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### BYGGEMÅTE

Bygningen er fundamentert på stripefundamenter. Kryp Kjeller under trebjelkelag og stubbloft. Stubbloft dels av bord og dels av asfaltplater. Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk antatt isolert med mineralull og utvendig kledd med stående trepanel. Saltak takkonstruksjon i tre, tekking med pappshingel. Takkonstruksjonen er ikke fullverdig kontrollert grunnet manglende adkomst til loft. Adkomst til kaldloft via fastmontert luke med 2 ventiler i gavlvegg. Renner og nedløpsrør av metall. Et løps elementpipe tilknyttet vedovn montert i stue. Brannmur og pipe med skiferforblending.

Konstruksjon isolert med sagflis/mineralull. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen.

##### TOMT

Selveier tomt på ca. 1 014,9 m<sup>2</sup>. Tomtestørrelsen må verifiseres. Stort sett naturtomt med stedegen vegetasjon. Innkjøring og parkering på grus/gress. Adkomst til eiendommen via fylkesveg og privat veg. Veien fra bom og inn til hyttefeltet blir brøytet ved behov. Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Gråvann til terreng/infiltrasjon i grunnen. Opplyst fra selger at det er kun sommervann fra kran som deles med nabohytta. På vinteren må vann medbringes.

##### PARKERING

Parkering på oppstillingsplass.

#### EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av tregulv og vinyl ved bad.

Vegg: Overflater bestående av trepanel og belegg.

Tak: Overflater bestående av trepanel.

Overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

#### OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Peisovn etablert i stue 1. etasje.

#### VENTILASJON

Frisk tiluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri.

#### RADON

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonaktivitet i flg. radonkart. Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

#### SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

#### LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres ofte til forventede intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning av februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Normal forventet brukstid er angitt generelt og i et intervall mellom høy og lav forventet brukstid avhengig av utførelse og bruk.

Betragtningene er generelle og angir gjennomsnittlig normal brukstid basert på et begrenset grunnlag og må derfor brukes kritisk.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år. - Vinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.
- Drenering en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Murte vegger en forventet tid for reparasjon: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.
- Asfalt takbelegg/folie en forventet tid for fjerne begroing på: Kort/middels/lang - 5/10/15 år.
- Asfalt takbelegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og gavl m.m. en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 15/20/25 år.
- Utvendige beslag en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Takrenner og nedløp en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

I følge NBI "Levetid for sanitærinnstallasjoner i boliger" blad 700.330 har: - Pex rør: 25-75 år.

- Vannrør av kobber: 25-50 år.
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.
- Sluk av plast: 25-75 år
- Tappeamaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.
- Varmtvannbereder: 15-30 år.

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

## 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 byggt teknisk 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)
Hovedbygg	46	46	0	0	35
Uthus	6	0	6	0	9
Del av utedo	1	0	1	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>53</b>	<b>46</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>44</b>

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	46	46	0	0	35
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>46</b>	<b>46</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>35</b>

### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	55	46	9
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>55</b>	<b>46</b>	<b>9</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	46	46	0	Entre, Bad, Stue/kjøkken og tre soverom.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>46</b>	<b>46</b>	<b>0</b>		

### Bygning: Uthus

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	6	0	6	0	9
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>9</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	6	0	6		
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>6</b>		

### Bygning: Del av utedo

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	1	0	1	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Kommentar til arealberegning

På grunn av møbler/innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Deler av arealet i tilbygg er ikke målbar pga takhøyde under 190cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur Annet

Bygningen er fundamentert på stripefundamenter.

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

#### Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-3

På befaringsdagen ble det registrert sprekker og avskalling av puss på grunnmur.

Det registreres nedbøy og skjevheter ved stripefundamenter.

Det registreres setningsskader ved stripefundamenter.

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Det registreres skjevheter i bjelkelaget som har sammenheng med svikt ved fundamenter.

Utbedring av påviste skader er nødvendig.

Utbedringskostnader

Ingen umiddelbar kostnad



Det registreres nedbøyninger ved stripefundament. Klosser etablert for oppretting. Fremstår noe underdimensjonert.

## 6.2 Kryp kjeller



Viser del av krepkjeller og forstøtning ved grunnmur.

### Beskrivelse

Kryp kjeller under trebjelkelag og stubbloft. Stubbloft med bord og av asfaltplater.

Krypekjellere er å betrakte som en risikokonstruksjon og har behov for jevnlig ettersyn.

Det er begrenset inspeksjonsmulighet i krepkjeller, vurdering basert på inspeksjon fra lukeområde.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krepkjeller? Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet? Nei

Er det synlig sopp/råteskader? Ja

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen? Ja

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren? Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet





#### Oppsummering av krypkjeller

TG-2

Stubbloft (plater eller trebord som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) i krypkjelleren er delvis løsnet.

Det registreres nedbøyninger ved plater. Det registreres utettheter ved stubbloft.

Det er ikke etablert noen fuktspærre i form av plast på bakken i krypprommet.

Det er foretatt en begrenset kontroll pga lav høyde hindrer adkomst.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å legge plast på bakken i krypkjelleren for å hindre fordamping fra bakken.

Bakken ryddes for alt trevirke, byggematerialer, isolasjonsmatter, papir, løv, kvist og alt det kan vokse mugg på.

Utettheter ved stubbloftsplater må tettes. Det registreres muselort i luke i gulv på kjøkken.

Adkomst til hele krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

## 6.3 Balkong, terrasse, platting



Viser terrasseplatting.

Type	Platting, Terrasse
Terrasse på ca. 26 m2 med gulv av impregnerte terrassebord og med beiset rekkverk.	
Terrasseplatting på ca. 9 m2 med gulv av impregnerte terrassebord under ramme for partytelt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

#### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Det registreres skjevheter i konstruksjonen.

Rekkverket er dårlig innfestet og har behov for tiltak.

Fundament og søyler har konstruksjonssvikt.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket blir målt til 90 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Platting er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.



Viser terrasse.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Justering og forsterking av fundamenter må påregnes.

Rekkverk anbefales forsterket. Overflatebehandling må påregnes.



Fundament har konstruksjonssvikt og er underdimensjonert.



## 6.4 Vinduer og dører



Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

### Beskrivelse

Malt ytterdør i tre med glassfelt.

Terrassedør med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2004.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2004.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

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?

Ja

### Oppsummering av vinduer og dører

**TG-2**

Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.

Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Dørvidere har behov for justering.

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Det registreres misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens.



Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.



Det registreres misfarging på innvendige karmner og foringer, trolig pga. kondens.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales. Tettelister anbefales monter/utskiftes.

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

## 6.5 Yttervegger



Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.



Det registreres stedvis værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Type fasade Stående kledning

Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk antatt isolert med mineralull og utvendig kledd med stående og liggende trepanel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen? Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? Nei

#### Oppsummering av yttervegger

**TG-2**

Vegger har synlig skjevhet/ helling.

Det registreres stedvis værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

Selve veggkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Utbedring av sprekker og skader i fasadene må utføres.

Det anbefales at endeveden mettes med maling eller beis.

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Forørig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

## 6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

**Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**

**TG-IU**

Sannsynligvis plassbygde tretakstoler i opprinnelig del og sperrekonstruksjon i tilbygg. Sannsynligvis isolert iht. byggeskikk for fritidsboliger i byggeårene. Adkomst til kaldloft via fastmontert luke med 2 ventiler i gavlvegg. Det er ingen adkomst til loftet.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres. Anbefaler ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen/loft.

**6.7 Renner og nedløp**



Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

Type

Metall

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Ja

**Oppsummering av renner og nedløp**

**TG-3**

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

Nedløpsrør er ført til lukket avløp i grunnen. Avløpssystem i grunnen er ikke kontrollert.

Jevnlig rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Utbedring av skader må påregnes.

**Utbedringskostnader**

**Under 10 000**



Plastrør/slanger under hytta til filtrering i grunnen.

## 6.8 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

### Oppsummering av takkonstruksjon

**TG-IU**

Det er ingen adkomst til loftet slik at takkonstruksjonen ikke er vurdert.

Det må etableres adkomst til loft slik at takkonstruksjonen kan inspiseres.

## 6.9 Takteking



Viser taktekingen

Type teking

Pappshingel

Saltak takkonstruksjon tekket med pappshingel. Det registreres to lag.

Inspisert fra

På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Opplyst teking fra 2004.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Ja

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Ja

Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja



Pappshingel har stedvis løsnet. Det registreres spiker igjennom pappen.

### Oppsummering av taktekkning

TG-2

Taktekkingen har stedvis mose og slitasje på grunn av elde.

Det registreres buler i papptekking.

Det er påvist avvik ved beslagsløsninger. Flere beslag er løse.

Deler av taktekkingen har for lite fall i forhold til denne type tekkning.

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Kostnader for ny tekkning er ikke medtatt.

Ut fra alder på taktekkning så bør det planlegges med utskifting av tekkingen i løpet av de nærmeste årene.

## 6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?

Ja

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 er ikke montert snøfangere.

Det er ikke etablert takstige under en av pipene.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ukjent om det stillt krav til snøfanger, takstige og feierplattform i og med at det er liten helling på taket.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av takvinkelen.

## 6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

1. Etasje med stubbloftskonstruksjon, antatt isolert med flis/mineralull.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja



Med bruk av nivelleringslasere ble det registrert lokalt avvik på kjøkken over 30mm.

Det ble registrert toalt avvik på 40mm i stue mot gang.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På grunn av rå/fuktig krypkjeller vil det kunne være fare for skader i sviller og bjelkeender.

Kan ses i sammengeng med skjevheter ved fundamenter.

Ytterligere undersøkelser anbefales utført, ved legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Boligen er besiktiget møblert. Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

#### Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

## 6.12 Ildsted/Skorstein



Viser rust og slittasje på beslag rundt pipe.

Type pipe	Element
Et løps elementpipe. Brannmur og pipe med skiferforblending.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Peis
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?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ja



Det registreres sprekker i pipe.



Viser vedovn monter ved kjøkken. Noe nært kjøleskap.

#### Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Det er rust i beslag rundt pipa. Sotluke er ikke inspisert pga manglende adkomst.

Skorstein er lavere enn 80 cm over tak. Det registreres sprekker/ riss i pipa.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiervesen.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Utbedring av pipe med beslag over tak anbefales. Utbedring av sprekker i pipe anbefales.



Viser ildsted i stue.

## 6.13 Kjøkken



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.

### 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

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter. Laminerte lakkerte furubenkeplater. Avløp fra oppvaskkum til filtrering i grunnen. Over og underskap. Frittstående komfyr og kjøleskap.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

### Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

#### Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.



Viser avløpsinnstallasjoner under kum.



Viser luke i gulv på kjøkken.



Det registreres muselort i luke. Konstruksjonen må sikres mot skadedyr.

## 6.14 Lovlighet



Viser brannvarsling.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ja

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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? Ikke kontrollert

Ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m<sup>3</sup>) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Takhøyden måles til ca 2,06m på soverom. Takhøyden måles til ca 2,05 i stue.

Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes. Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Ja

Brannslukningsapparat eldre enn 10 år.

## 6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Opplyst fra tidligere takst: Avløpsrør fra 2004.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ukjent
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-I</b>
Plastrør via gulvkonstruksjonen til filtrering i grunnen.	
Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.	
Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.	

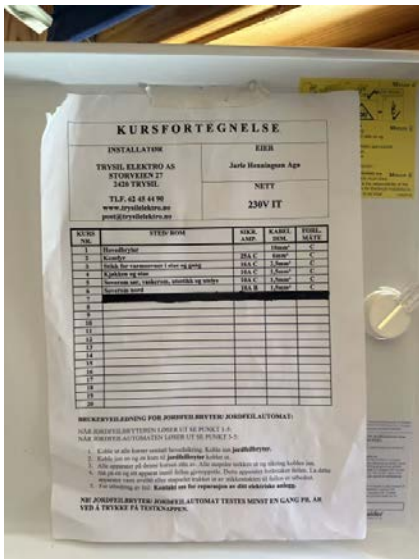
## 6.16 Vannledninger

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-IU</b>
Vann medbringes. Forbruksvann må bæres inn.	

## 6.17 Elektrisk



Viser utvendig målerskap.



Viser kursfortegnelse.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Åpent
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei

**Oppsummering av elektrisk**

**TG-2**

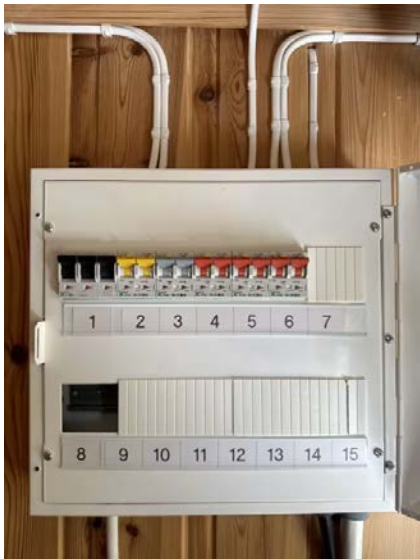
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.



Viser sikringskapp plassert på soverom. Mangler avdekking ved kurs 8.

## 6.18 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk.

Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri. Naturlig ventilasjon via veggventil på bad.

Manglende tilluftspalter ved dører.

### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

## 6.19 Våtrom



Det er behov for totalreovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei



Viser baderomsinnredning og forbrenningstolett.



Viser dusjsone.



Viser sluk i dusjsone.

### Oppsummering av våtrom

TG-3

Vegger med lakkert panel og med våtromsplarer i dusjsonen. Himling med malt panel. Overflater av lakkert tre og med belegg i dusjsonen. Tilnærmet flatt gulv med forhøyning/terskel i gulv mellom toalett/dusjrom. Sluk med avløpsrør gjennom gulvkonstruksjon til filtrering i grunnen. Stålkum nedfelt i benkeplate med gråvannsavløp til filtrering i grunnen. Cinderella forbrenningstolett. Hyttedusj. Naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg.

Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Våtsone mot yttervegg.

Kostnader for oppgradering av våtrom er ikke medtatt.

### Utbedringskostnader

Ingen umiddelbar kostnad

## 6.20 Øvrig: Uthus



Viser uthus

#### Beskrivelse

Uthus antatt oppført på pilarer/lettklinkerblokker. Vegger oppført i bindingsverk utvendig kledd med liggende og stående trepanel. Mønet tak med tekking av asfalt-takshingel. Underside av bordtak og sperrer i himling. Malt inngangsdør. Innvendig med finerplater på gulv. Overbygget inngangsparti på ca. 3 m<sup>2</sup>. Overbygg/vedlager på ca. 6 m<sup>2</sup>. Skjevheter og slitasjeskader registreres. Ved oversiktskart står uthus utenfor tomtegrensen. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Bygningen er ikke vurdert med tilstandsgrader.

## 6.21 Øvrig: Del av utedo



Viser utedo.

#### Beskrivelse

Del av utedo fundamentert på steinpunkter. Bindingsverksvegger med utvendig malt låvepanel. Pulltak med tekking av papp/mose. Innvendig malt på innside bindingsverk/panel. Skjevheter og slitasjeskader registreres.

Bygningen er ikke vurdert med tilstandsgrader.



Pulttak med tekking av papp/mose.

## 6.22 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.23 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.24 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.25 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.26 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Elverum	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1211240213	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Ivan Montejo Paulsen	Camilla Johansen
<b>Gateadresse</b>	
Tiriltoppen 9	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSEN	2460
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1211240213

## 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

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

Beskrivelse

Skjevt gulv: Hytta er bygd på 4 betongvanger, og noe pusset leca, som har sunket noe i bakkant av hytta ved forandringer i grunna vinter/sommer; en av de tidligere eierene har rettet noe ved å skole opp noe av ugjevnheten på vangen. Vi har ikke opplevd att det har skjedd forandringer tiden vi har eid hytta.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

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, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

## Tilleggs kommentar

\*En eier er utdannet elektriker og har avsluttet ett par kabler som ikke var forskriftmessig avsluttet. Målt at det ikke var strøm på kablene først og så koblet i boks, dette var sånn før vi kjøpte hytta, vi vet ikke hvor de kommer ifra. \*Strømkabel over til boden var luftstrek, men er nå gravd ned isteden. (kabel er målt og kontrollert og godkjent for å ligge nedgravd) \*To lamper er byttet ut. \*Kabel til elbil-lader ligger klart for tilkobling i sikringskapet til ytterveggen på fremsiden.

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 forsikringsselskapets sikt 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 forsikringsselskapet 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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ivan Montejo Paulsen	c0bfcf597d254161a602c6de 0721845684ccc4ad	22.10.2024 09:42:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Camilla Johansen	9df83c31b400a3555708b7 96cb2ac5ffc7e244c6	30.10.2024 10:08:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 12/1124/0213

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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



For eiendommen:

Adresse: Tiriltoppen 9  
2460 OSENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Inger Anne Stene

Oppdragsnummer: 1211240213

Telefon: 924 08 140  
E-post: inger.anne.stene@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

10.05.2024

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