



aktiv.

Gresgarn hyttegrend 18, 2428 SØRE OSEN

**Påkostet og familievennlig hytte i
tømmerlaft m/oppstugu | 5
soverom | 2 bad | Nydelig utsikt over
Osensjøen | Egen båt plass!**



Eiendomsmegler/Jurist

Solveig Granlund

Mobil 951 51 983

E-post solveig.granlund@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 100 990,-
Total ink omk.: Kr 4 090 990,-
Selger: Hedvig Anette Sandaker

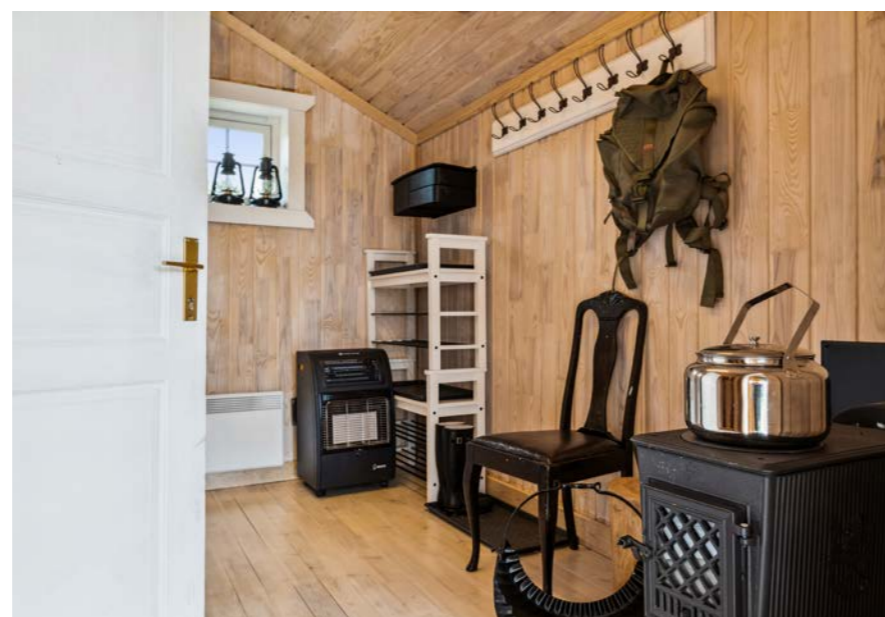
Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2010
BRA-i/BRA Total 132/141 kvm
Tomtstr.: 1470.2 m²
Soverom: 5
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 76, bnr. 127
Oppdragsnr.: 1205240141

Din hyttedrøm?

Aktiv Eiendomsmegling v/Solveig Granlund har gleden av å presentere Gresgarn Hyttegrend 18 i Søre Osen. Dette er en familievennlig hytte med godkjent loftsetasje med en unik beliggenhet og nydelig utsikt til Osensjøen. Hytta inneholder entré, et koselig kjøkken, romslig stue med både peisovn og varmepumpe, 3 soverom i 1. etasje samt to bad og 2 soverom i loftsetasje.

Gresgarn hyttegrend ligger i Søre Osen med lik avstand mellom Trysil og Furutangen skisenter, er det et perfekt utgangspunkt for aktiviteter sommer som vinter. Endelig er snøscooterleden på 36 km åpnet, hvor 27 km er i strak linje mellom Sør-Osen og Sverige. Det er opparbeidet båthavn v/Osen retreat og det medfølger båtplass nr. 22. Osensjøen har innlandets fineste og lengste sandstrand på ca. 1 km.

Velkommen til visning!



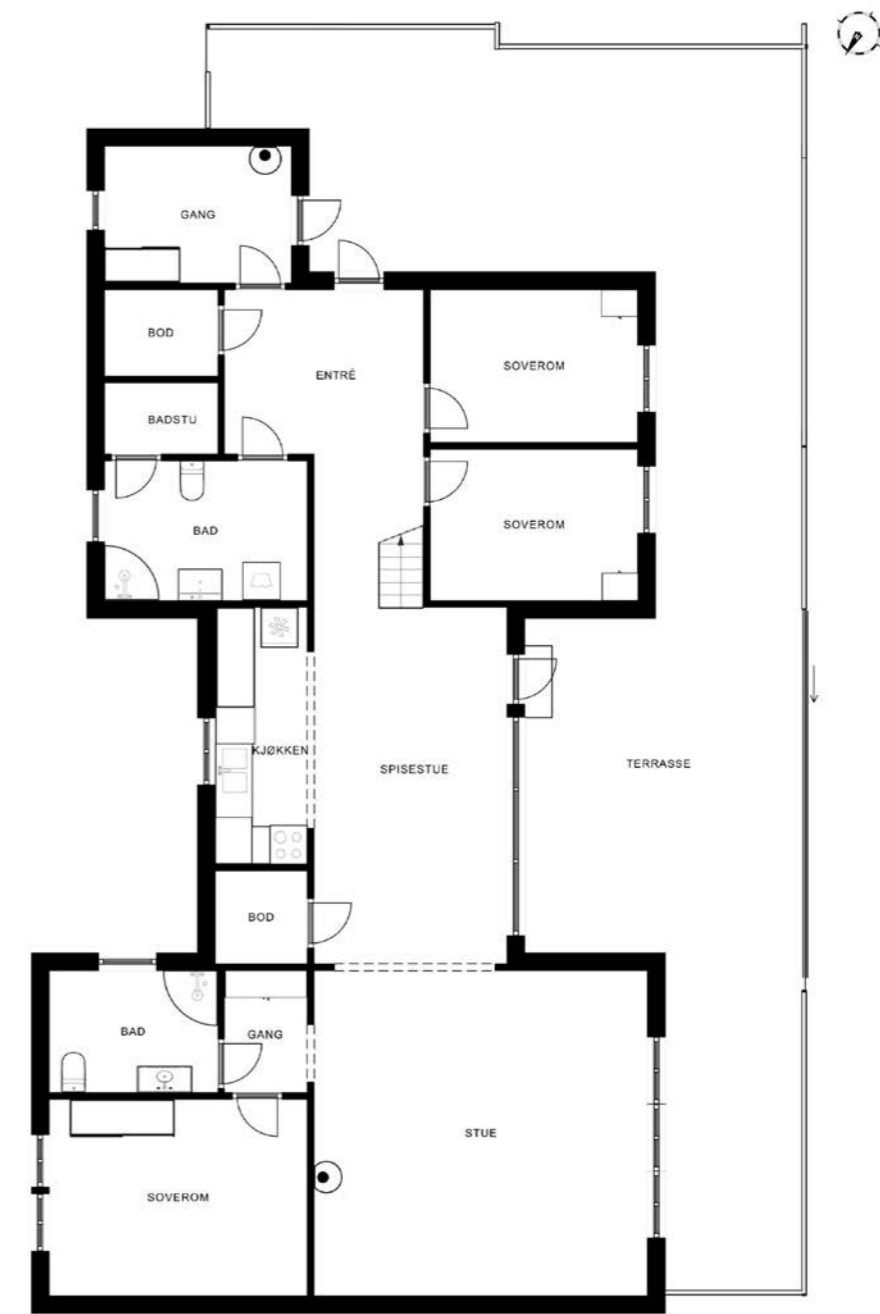
Innhold

| | |
|--------------------------------|----|
| Velkommen | 2 |
| Om eiendommen | 24 |
| Egenerklæring | 33 |
| Tilstandsrapport | 38 |
| Ferdigattest | 63 |
| Ferdigattest bod | 64 |
| Originale byggetegninger | 65 |
| Eiendomskart | 70 |
| Kommunale gebyrer | 73 |
| Energiattest | 74 |
| Forbrukerinformasjon | 80 |
| Budskjema | 81 |



1. etasje

1. etasje



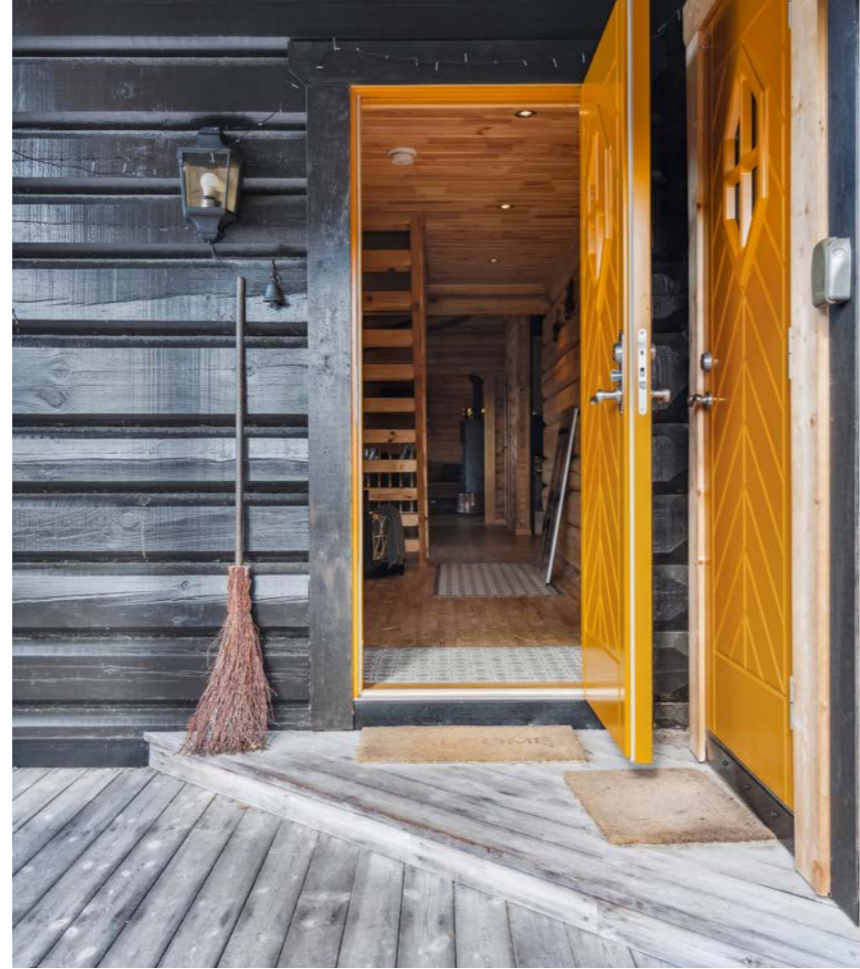
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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

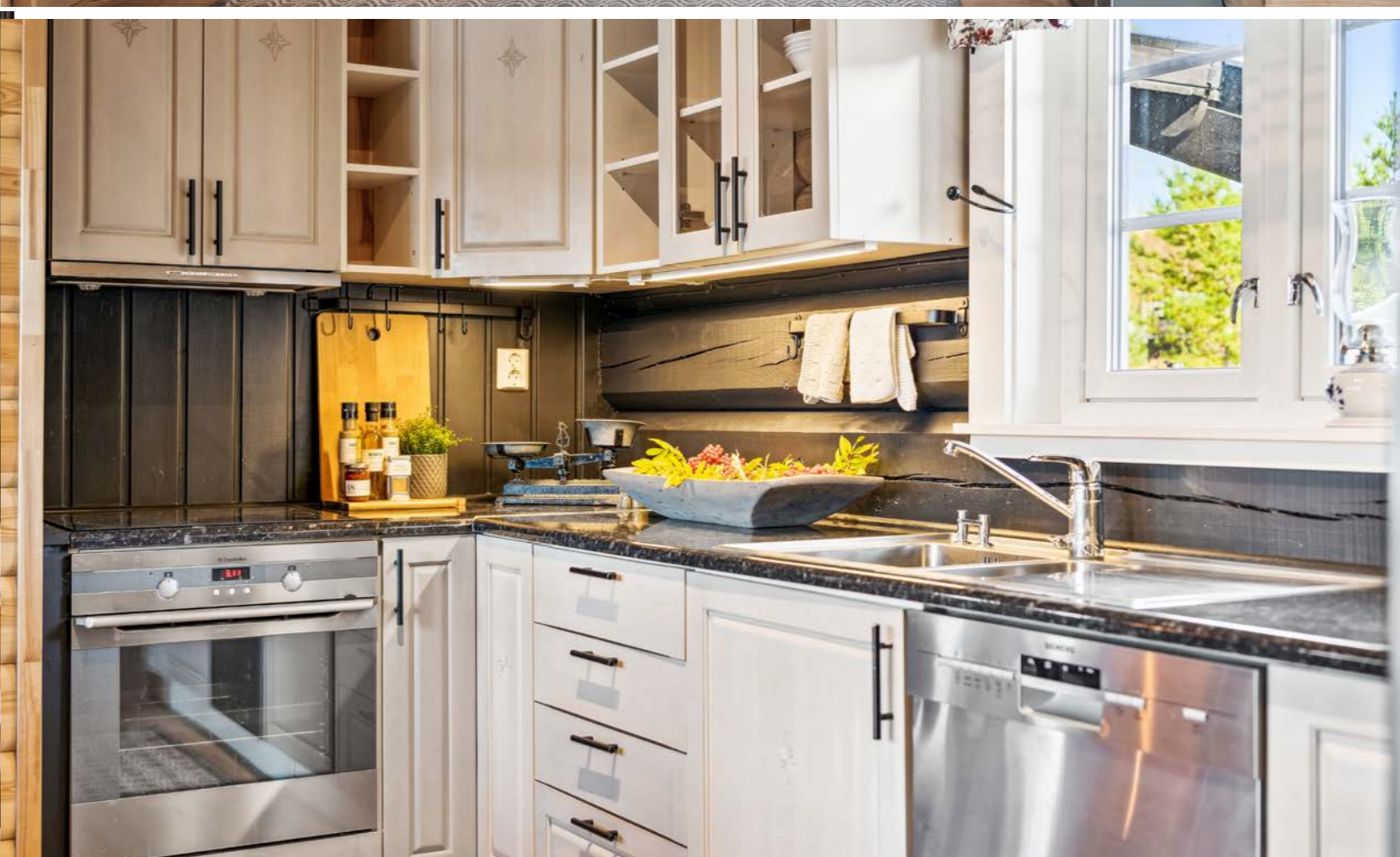
Velkommen

Hytta har et hyggelig inngangsparti med to separate innganger. Inngang til høyre tar deg inn i en romslig gang med god plass til fritidsutstyr, skotøy samt garderobeskap for yttertøy. Det er montert en praktisk utslagsvask og peisovnen gir gode tørkemuligheter for vått tøy etter dagens tur. Fra hovedinngangen kommer du rett inn i hytta hvor solide laftede tømmervegger og tregulv ønsker deg velkommen. I himlingen er det montert downlightsbelysning.



Kjøkkenet

Kjøkkenet er i en egen nisje mot spisestuen. Innredning er praktisk med god benkeplass og godt med oppbevaring i både skap og skuffer. Kjøkkenfrontene er profilerte med treutskjæringer og benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum. Av hvitevarer er stekeovn, induksjonskoketopp og oppvaskmaskin integrert samt at det er avsatt plass for frittstående kjøleskap. I tilknytning til kjøkkenet er det også et praktisk spiskammers hvor det er hylleinnredning og plass til fryser eller ekstra kjøleskap.



Stue

Hyttas stue har en meget generøs størrelse - så her er det god plass til å samle familie og venner! I dag er hytta innredet med en spisestue og en egen sone for tv-titting fra sofaen. Stuen har oppvarming med panelovner, klebersteinsovn som holder lenge på varmen etter fyring samt varmepumpe som enkelt kan appstyres hjemmefra. Perfekt når man bestemmer seg for en tur på hytta med adkomst på kvelden. Fra spisestuen er det utgang til en stor og solrik terrasse som også kan by på en nydelig utsikt til Osensjøen.



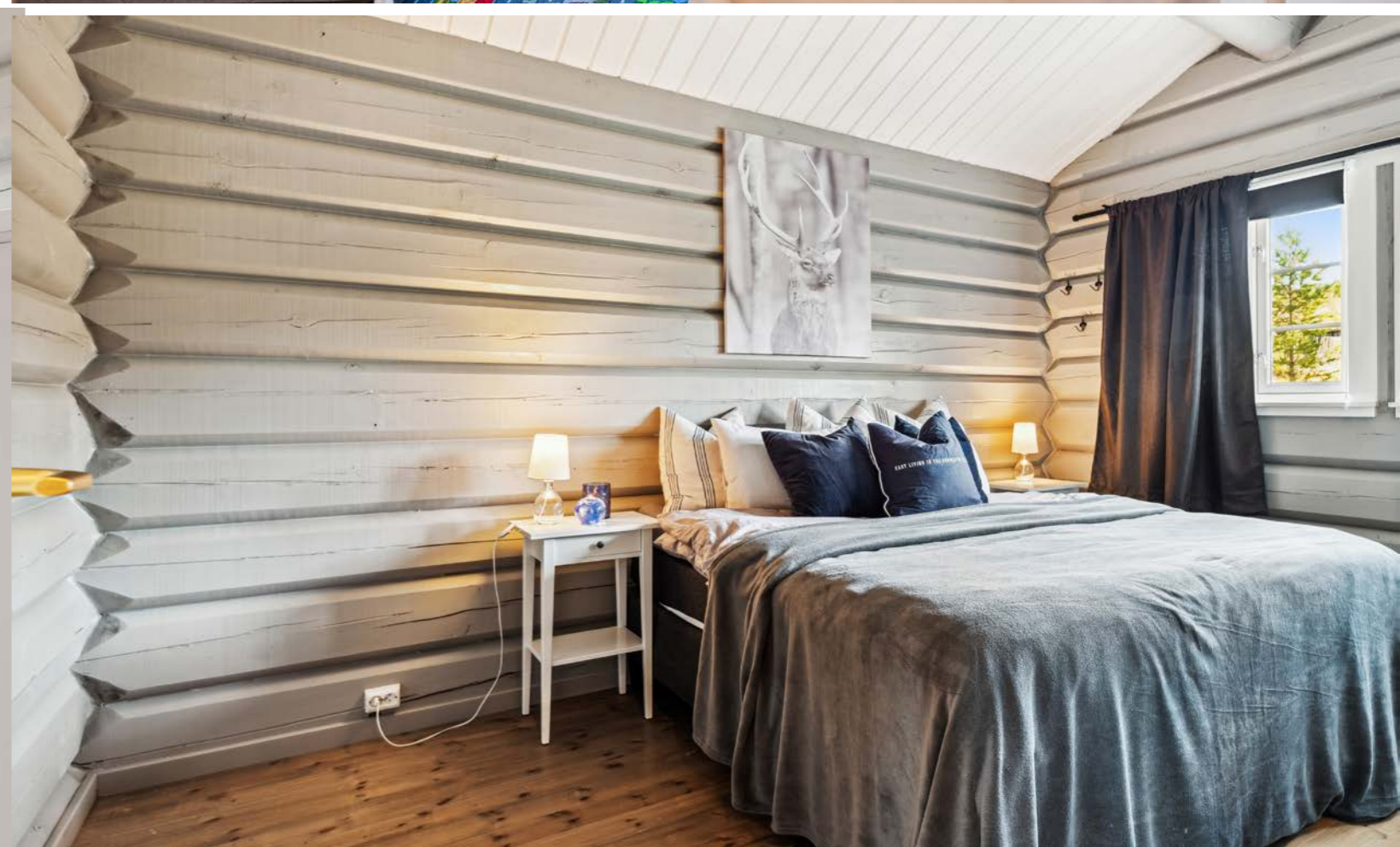
Baderom

Det største badet har lyse fliser på gulv med gulvvarme. Dette badet er innredet med klosett, servant på vegghengt skuffeinneordning og dusjkabinett. Det er opplegg til vaskemaskin. Fra hovedbadet er det også tilkomst til badstue. Badstuen er ikke benyttet i nåværende eiers tid, men den er innredet med badstueovn og fliser på gulv. Hyttas varmtvannsbereder er også plassert i badstuen. Baderom nr 2 ligger i tilknytning til hovedsoverrommet og er innredet med mørke fliser på gulv med gulvvarme, servant på underskap, klosett og dusjkabinett.



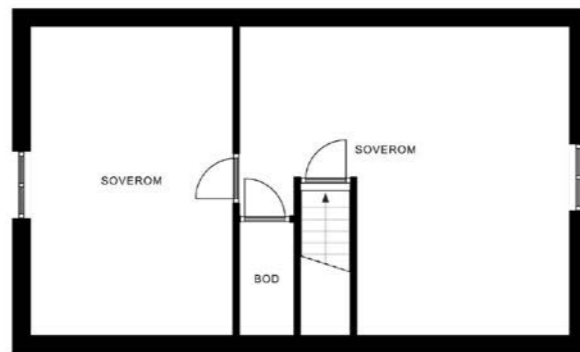
Soverom

Hytta har 5 romslige soverom hvorav tre er i 1.etasje og to er i loftsetasjen. Hovedsoverommet ligger tilbaketrukket i en egen fløy med adkomst til baderom fra mellomgang. Alle soverom på hovedplan har garderobeløsning.



Loftsetasje

Loft



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



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



Nabolagsprofil

Gresgarn hyttegrend 18

Høyde over havet

441 m



Offentlig transport

| | |
|--|-----------------|
| Oslo Gardermoen | 1 t 48 min |
| Osensjøen turistsenter Linje 831, 838 | 9 min 0.7 km |

Avstand til byer

| | |
|---------|------------|
| Elverum | 40 min |
| Hamar | 1 t 8 min |
| Oslo | 2 t 23 min |

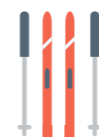
Ladepunkt for el-bil

| | |
|------------|--------|
| Joker Osen | 22 min |
|------------|--------|

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 68 m



Alpin

- Skistar Trysil
- Kjøretid: 35 min
- Skitrekk i anlegget: 30



Aktiviteter

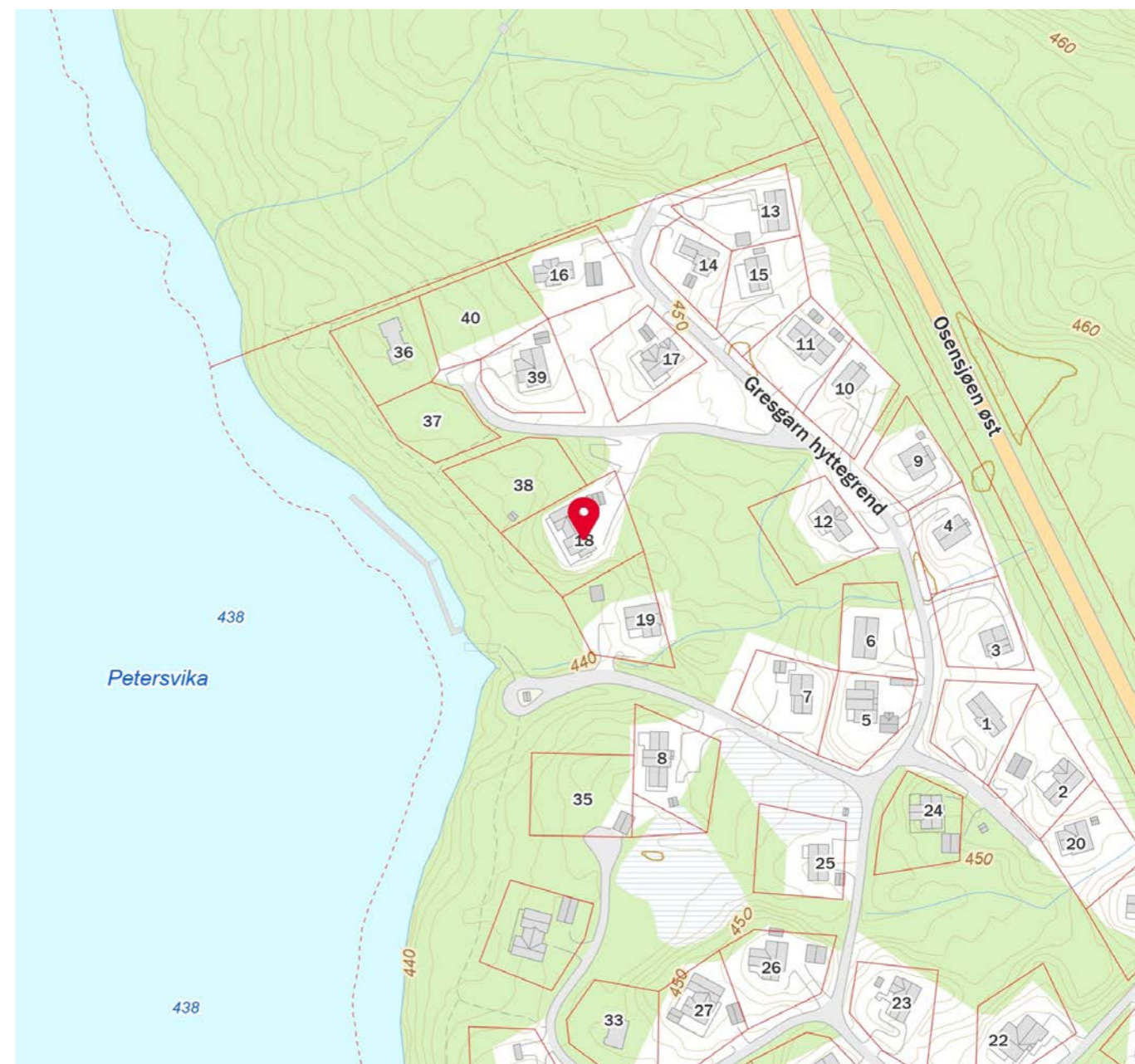
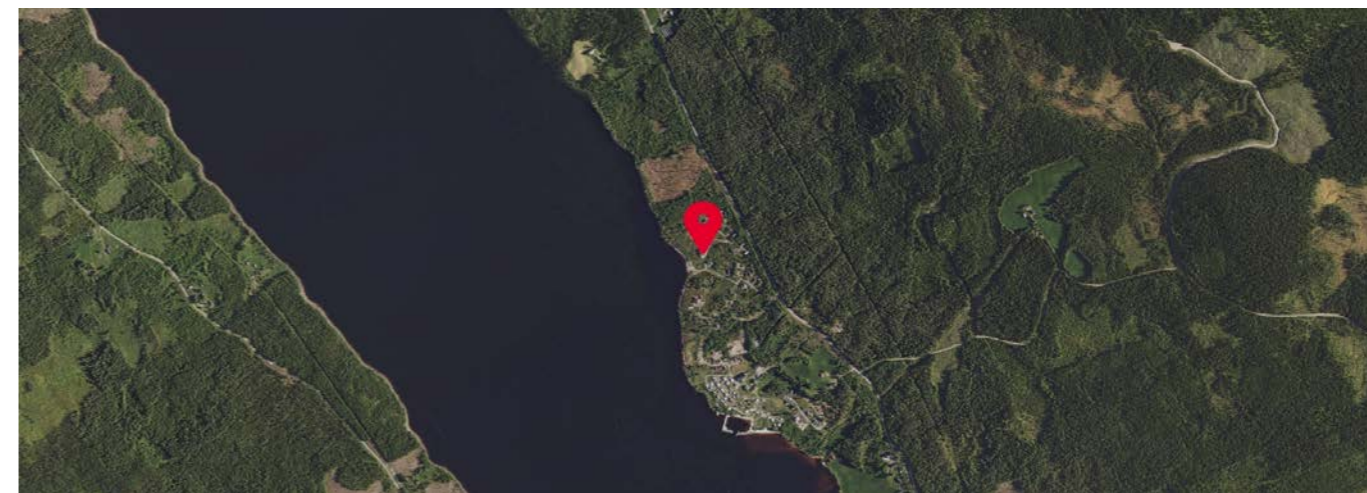
| | |
|-------------------------------|--------|
| Playa Sjøenden | 8 min |
| Vestre Trysil Snøscooterklubb | 12 min |
| Playa del Osen | 23 min |
| Osen Jegerforening skytebane | 22 min |
| Vesle Osen - div. aktiviteter | 23 min |
| Snippen gård | 27 min |
| Høyt & Lavt Trysil | 36 min |

Sport


| | |
|---------------------------------------|-----------------|
| Hammeren Aktivitetshall | 7 min 5.9 km |
| Vestre Trysil skole Aktivitetshall | 9 min 6.7 km |

Dagligvare

| | |
|---|-------------------|
| Matkroken Søre Osen Post i butikk, PostNord | 8 min 6.9 km |
| Joker Osen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 22 min 21.9 km |







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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 132 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 141 m²

TBA: 87 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 132 m² Entré/gang, Stue, Spisestue, Kjøkken, Gang, Bad , Bad 2, Badstue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bod, Bod 2, Bod 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

87 m²

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 m² Bod

Ikke målbare arealer

Hyttas GUA er 175 m².

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

Fullt bruksareal for arealer ved 1. etasje. Arealer loft med skråhimlinger og redusert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (< 1,9 m). Høyde ca 1,88 m. Overbygget inngangsparti og terrasse uten målbare arealer. Overbygget inngangsparti ca 6 m², øvrig terrasse målt til ca 81 m².

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10% av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Loft uten målbart areal grunnet lave himlingshøyder (<1,9m.) Gulvareal målt til ca 43 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1470.2 m²

Tomtebeskrivelse

Adkomst fra hytteområdets private grusede veier. Gruset innkjøring med parkering for flere biler. Slakt hellende tomt med etablerte flatpartier. Hovedsakelig naturtomt med stedbunden vegetasjon.

Beliggenhet

Gresgarn hyttegrend ligger i Søre Osen i Trysil kommune omtrent midt i Innlandet fylke. Beliggende i lik avstand mellom Trysil og Furutangen skisenter, er det et perfekt utgangspunkt for aktiviteter sommer som vinter. Osensjøen har kanskje innlandets fineste og lengste sandstrand på ca. 1 km, som kan benyttes til rekreasjon og utgangspunkt for vannaktiviteter som bading, padling av kano og kajakk og båtturer. En liten halvtime unna ligger Furutangen skisenter med 2 heiser og 5 nedfarter. Lengste tur ned er på ca. 1 km. Mattisstua er navnet på kaféen som ligger i foten av skianlegget. Her kan du nyte lunsj, middag eller bare ta en pust i bakken med en kaffe og vaffel. Dersom man ønsker litt mer utfordring i bakken, er det også bare en halvtime til Trysil. Her er det 31 heiser og 71 km nedfarter som binder sammen tre

sider av fjellet til et innholdsrikt og variert alpinanlegg, hvor halvparten av nedfartene er i lunt skogsterreng og halvparten på fjellet.

Osen Fiskeadministrasjon og Inatur tilbyr fiske i bla. Osensjøen, Søre Osen og Nordre Osa. I disse vann og vassdragene er det gode muligheter til fangst av blant annet ørret, røye, abbor, lake, gjedde og harr. Terrenget i området har varierte naturtyper. Her kan du jakte skogsfugl, hare og også noe rype.

Avstander med bil fra Gresgarn hyttegrend:

Trysil, 36 km, ca. 33 min.

Elverum, 45 km, ca. 40 min.

OSL Lufthavn Gardermoen, 147 km, ca. 1t 53 min.

Oslo sentrum, 186 km, ca, 2t 19 min

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp AKTIV-visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Byggtakst Elverum AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

Taket er vurdert fra bakkenivå. Sal- og sperretak tekket med torv, synlig del av primærtekkning med folie. Antatt impregnerte torvhaldsstokker. Undertak fremstår som utført med rupanel under folie og torv. Ukjent vedr sekundærtekkning med papplag under folie. Tekking fra byggeår. Beisede vindskier og

isbord med metallbeslag. Yttervegger oppført med 8" laft. Overgang til grunnmur med beslag. Bod mot syd oppført i bindingsverk med utvendig stående kledning. Lusinger påvist mellom underliggere. Åpen terrasseplattning mot syd og vest sammenhengende med overbygget inngangsparti. Fundamentering på støpte vanger. Gulv med SIOXX behandlede terrassebord i 2022. Stående malt rekkverk, høyde 90 cm. Adkomst fra trapp med ett trinn mot vest, fra sydøst ett trinn ned til støpt plate med skiferheller. I tillegg tilkomst fra stue, entré og bod.

INNVENDIG

Innerdører som malte trefyllingsdører.

Gulvoverflater med tregulv.

Vegger med laft, samt noe panel, ubehandlede og malte overflater.

Himlinger med ubehandlede og malte overflater.

Synlige tømmeråser.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja. I loftstuen er en plank sprukket, det er under dobbelsengen.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Flytting av sikringsskap. Byttet til nye termostater, Nobø, begge bad. Opplegg nye utelamper. Utskiftning downlights. Nye, tillegg av trådløse brytere. Ny benkebelysning kjøkken.

Arbeid utført av: Minel Elmontasje Elverum

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

Svar: Ja.

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)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Gresgarn hyttegrend inngår på vegne av og i enighet med hytte-eiere snøbrøyteavtaler, samt arrangerer dugnader.

Innhold

Entré

Hytta har et hyggelig inngangsparti med to separate innganger. Inngang til høyre tar deg inn i en romslig gang med god plass til fritidsutstyr, skotøy samt garderobeskap for yttertøy. Det er montert en praktisk utslagsvask og peisovnen gir gode tørkemuligheter for vått tøy etter dagens tur. Fra hovedinngangen kommer du rett inn i hytta hvor solide laftede tømmervegger og tregulv ønsker deg velkommen. I himlingen er det montert downlightsbelysning. Fra gangen har man videre adgang til to soverom, bad, bod og utgang gjennom yttergang.

Kjøkken

Kjøkkenet er i en egen nisje mot spisestuen. Innredning er praktisk med god benkeplass og godt med oppbevaring i både skap og skuffer. Kjøkkenfrontene er profilerte med treutskjæringer og benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum. Av hvitevarer er stekeovn, induksjonskoketopp og oppvaskmaskin integrert samt at det er avsatt plass for frittstående kjøleskap. I tilknytning til kjøkkenet er det også et praktisk spiskammers hvor det er hylleinredning og plass til fryser eller ekstra kjøleskap.

Stue

Hyttas stue har en meget generøs størrelse - så her er det god plass til å samle familie og venner! I dag er hytta innredet med en spisestue og en egen sone for tv-titting fra sofaen. Stuen har oppvarming med panelovner, klebersteinsovn som holder lenge på varmen etter fyring samt varmepumpe som enkelt kan appstyres hjemmefra. Perfekt når man bestemmer seg for en tur på hytta med adkomst på kvelden. Fra spisestuen er det utgang til en stor og solrik terrasse som også kan by på en nydelig utsikt til Osensjøen.

Soverom

Hytta har 5 romslige soverom hvorav tre er i 1.etasje og to er i loftsetasjen. Hovedsoverommet ligger tilbaketrukket i en egen fløy med adgang til bad, bod og utgang. Alle soverom på hovedplan har garderobeløsning.

Baderom

Det største badet har lyse fliser på gulv med gulvvarme. Dette badet er innredet med klosett, servant på vegghengt skuffeinredning og dusjkabinett. Det er opplegg til vaskemaskin. Fra hovedbadet er det også tilkomst til badstue. Badstuen er ikke benyttet i nåværende eiers tid, men den er innredet med badstueovn og fliser på gulv. Hyttas varmtvannsbereder er også plassert i badstuen. Baderom nr 2 ligger i tilknytning til hovedsoverommet og er innredet med mørke fliser på gulv med gulvvarme, servant på underskap, klosett og dusjkabinett.

Standard

Tg2 - Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Innvendig > Pipe og ildsted - 2

Innvendig > Innvendige trapper

Innvendig > Innvendige dører

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tg 2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

Innvendig > Radon

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling

Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv

Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt

Spesialrom > 1.Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

kjøkken medfølger salget.

Parkering

Parkering på egen gårds plass med flere biloppstillingsplasser.

Forsikringsselskap

Sparebank 1/Fremtind

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. 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

Austri Raskiftet har etablert Raskiftet vindkraftverk ved Osensjøen i Trysil og Åmot kommune. Planområdet for Raskiftet vindkraftverk er på cirka 27 km² og ligger på vestsida av Osensjøen. De 31 turbinene ble satt i drift høsten 2018. Konesjon ble gitt i juni 2015. Konesjon på vindkraftverk gis for 25 år. Dersom anlegget skal drives videre etter dette, må det søkes fornyet konesjon. I utgangspunktet må det legges til grunn at anlegget vil bli stående.

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

Energi

Oppvarming

Hytta har elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme på badetrom, Varmepumpe og klebersteinsovn i stue, samt en peisovn innenfor gang/bod fra inngangsparti.

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

Eiendomsskatt

Kr 3 854

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Trysil kommune fakturerer:

• Eiendomsskatt for alle eiendommer med bygninger og tomter

Det blir fakturert 2 ganger pr år – i mars og i september.

Eiendomsskatten ved forrige beregning (2024) var kr. 3 854,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 489 945

Formuesverdi primær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet eiendomsskatt og vannavgift, påløper kostnader til: Renovasjon Søir Næring (kr. 2 113,-)

Vegavgift (kr. 2 880,-)

Brøyting av p-plass til hytte (kr. 1 850,-)

For vegavgiften gjelder brøyting av adkomstveg og lett sommervedlikehold som skraping og eventuelt rep av hull i veg.

Gresgarn hytteforening velforeningsavgift pr. 2023 (kr. 500,-)

Øvrige løpende kostnader vil være strøm, fyring/ brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Årlig velavgift

Kr 3 850

Velforening

Nordre Ifarnes Båttforening

Info vannavgift

Det betales i 2024 et grunngebyr kr. 11 000,- + forbruk. Osen Retreat foretar fakturering. Faktura for forbruk blir fakturert i desember 2024.

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

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.

Hytteforening

Gresgarn hytteforening

Organisasjonsnummer

991671366

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 76, bruksnummer 127 i Trysil kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3421/76/127:

23.12.2005 - Dokumentnr: 207470 - Bestemmelse iflg. skjøte

Bestemmelse om vann og kloakkledning

Bestemmelse om veg

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

09.11.2005 - Dokumentnr: 7907 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3421 Gnr:76 Bnr:13

01.01.2020 - Dokumentnr: 1795117 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0428 Gnr:76 Bnr:127

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for frittliggende bygg datert 08.09.2011.

Det er utstedt ferdigattest for frittliggende garasje/ bod datert 01.07.2016.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vann og avløp via private stikkledninger.

Eiendommen ligger til privat vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2014-2025.

Eiendommen følger reguleringsplan "Osensjøen turistsenter" med id: 20050900.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler 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/hjemmeldokument 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. Eiendomsmeidler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30

anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 Prisantydning

Omkostninger
15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)
2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års

varighet (valgfritt)
99 750 Dokumentavgift
240 Panteattest kjøper
500 Tinglysningsgebyr pantedokument
500 Tinglysningsgebyr skjøte

100 990 Omkostninger totalt
116 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
118 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 090 990 Totalpris. inkl. omkostninger
4 106 090 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
4 108 890 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 100 990

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 000 Inneståelse

5 000 Kommunale opplysninger

22 000 Markedspakke

6 500 Oppgjørshonorar

2 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 000 Vederlag tilretteleggingsgebyr

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 117 350

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Solveig Granlund

Eiendomsmegler/Jurist

solveig.granlund@aktiv.no

Tlf: 951 51 983

Ansvarlig megler

Solveig Granlund

Eiendomsmegler/Jurist

solveig.granlund@aktiv.no

Tlf: 951 51 983

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta,

Trondheimsvegen 84

2040 Kløfta

Tlf: 639 42 650

Salgsoppgavedato

02.10.2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|---------------------|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Kløfta | |
| Oppdragsnr. | |
| 1205240141 | |
| Selger 1 navn | |
| Hedvig Anette Sandaker | |
| Gateadresse | |
| Gresgarn hyttegrend 18 | |
| Poststed | Postnr |
| SØRE OSEN | 2428 |
| 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 | 2020 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 4 |
| Antall måneder | 5 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringsselskap | Sparebank1/Fremtind |
| Polise/avtalnr. | |

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HAS

1

Document reference: 1205240141

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

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

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

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

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

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

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

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
Beskrivelse
Arbeid utført av

- Filer
- [3NELFO_Risikovurdering_R1.pdf](#)
 - [2NELFO_Sluttkontroll_R1.pdf](#)
 - [1NELFO_Samsvarserklæring_Inst_Sign..pdf](#)
 - [3NELFO_Sluttkontroll_R1.pdf](#)
 - [2NELFO_Risikovurdering_R1.pdf](#)
 - [1NELFO_Samsvarserklæring_Inst_Sign..pdf](#)
 - [3NELFO_Sluttkontroll_R1_\(Bytte_av_led_lister_under_overskap_kjøkken\).pdf](#)
 - [2NELFO_Samsvarserklæring_Inst_Sign._\(Bytte_av_led_lister_under_overskap_kjøkken\).pdf](#)
 - [1NELFO_Risikovurdering_R1_\(Bytte_av_led_lister_under_overskap_kjøkken\).pdf](#)

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja

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

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

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

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja

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

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

Document reference: 1205240141

Document reference: 1205240141

Tilleggskommentar

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 forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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 |
|------------------------|--|----------------------------|---|
| Hedvig Anette Sandaker | e3a1f77fe53e0d8a67da21c0 c29057ff47979f89 | 15.09.2024 11:19:34 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 1205240141

Document reference: 1205240141

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

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Gresgarn hyttegrend 18, 2428 SØRE OSEN
TRYSIL kommune
gnr. 76, bnr. 127



Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 24.09.2024 Rapportdato: 28.09.2024 Oppdragsnr.: 20243-2063 Referansenummer: CL8389

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



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

Norsk takst

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



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

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

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

Byggtakst Elverum AS

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er vurdert fra bakkenivå. Sal- og sperretak teknet med torv, synlig del av primærtekking med folie. Antatt impregnerte torvhaldsstokker. Undertak fremstår som utført med rupanel under folie og torv. Ukjent vedr sekundærtekking med papplag under folie. Tekking fra byggeår. Beisede vindskier og isbord med metallbeslag. Yttervegger oppført med 8" laft. Overgang til grunnmur med beslag. Bod mot syd oppført i bindingsverk med utvendig stående kledning. Lusinger påvist mellom underliggere. Tidligere opplyst siste overflatebehandling 2021-2022. Åpen terrasseplattning mot syd og vest sammenhengende med overbygget inngangsparti. Fundamentering på støpte vanger. Gulv med impregnerte terrassebord opplyst SIOXX behandlet i 2022. Stående malt rekkverk, høyde 90 cm. Adkomst fra trapp med ett trinn mot vest, fra sydøst ett trinn ned til støpt plate med skiferheller. I tillegg tilkomst fra stue, entré og bod.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innerdører hovedsakelig med malte heltre dørblad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom syd. Gulv med fliser. Vegger med laft og sokkelfliser. Himling med ubehandlet panel. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk ventilasjon med ventil på yttervegg, tilluft via vindusventil eller åpen dør. Plasts luk under dusjkabinett. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK97. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Bad 2

Baderom nord. Gulv med fliser. Vegger med laft, stående panel og sokkelfliser. Himling med ubehandlet panel. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med heldekkende servant i innredning, gulvmontert WC og dusjkabinett. Mekanisk ventilasjon med ventil på yttervegg, tilluft via vindusventil eller åpen dør. Plasts luk under dusjkabinett. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK97. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med heltre profilerte fronter og laminerte skrog. Laminerte benkeplater. Veggflater over kjøkkenbenk med laft og panel, overgang med list. Oppvaskkum i metall. Integreerte hvitevarer med induksjonstopp og stekeovn. Plass for kjøl/frys. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator med avkast via yttervegg. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue tilknyttet bad syd med glassdør. Gulv med fliser og flissokkel, vegger med laft og panel, himling med panel. Rom med sluk. Installasjoner med vanninntak, bereder og veggmontert elektrisk badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Inntak med jordkabel. 230V/400V anlegg med 63A hovedsikringer. Inntaksskap plassert på grunn mot øst. Sikringskap med jordfeilautomater plassert i trappeløp. Merkede kurser og kursfortegnelse. En blanding av skjult og åpent ledningsnett. Elektrisk gulvvarme ved bad. Downlights delvis ved flat himling. Digital måler trolig plassert i inntaksskap. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Opplyst tilknyttet privat felles vannverk for hytteområdet Inntaksledning med PE, stoppekran og vannmåler i badstue. Opplyst tilknyttet hytteområdets felles avløpsnett. Avløpsrør fremstår utført med PVC-plast. Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

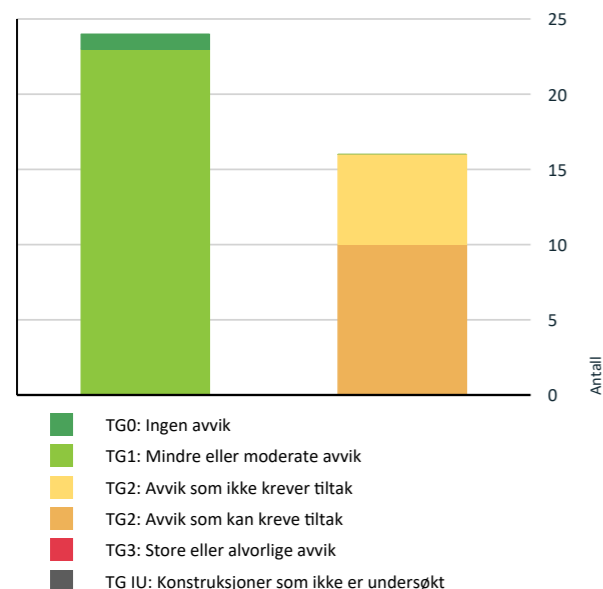
Byggemeldte tegninger er fremlagt, tegninger stemmer med dagens bruk. Godkjennelse fra 2010.

Uthus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Laftet uthus med godkjent tegning. Tilbygget er ikke tegnet.

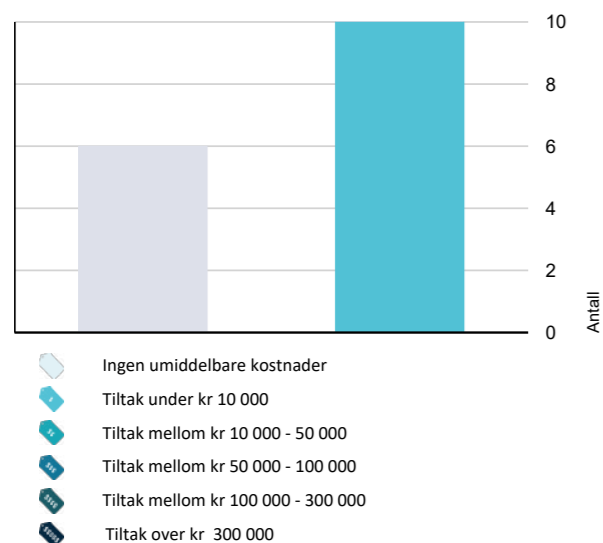
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Brøytekostnader og vedlikeholdskostnader tilknyttet privat veiadkomst for flere boligeiendommer må påregnes. Ukjent om kostnadsnøkkel er utarbeidet til fordeling av brøyte- og vedlikeholdsutgiftene.

Ingen opplysninger om tinglyst veirett.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

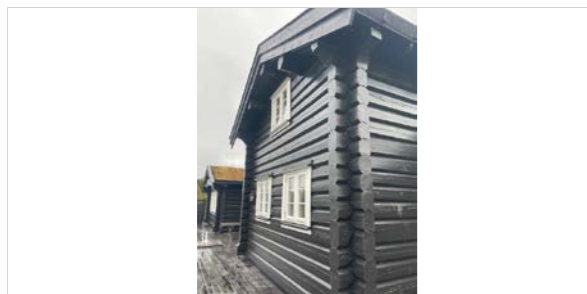
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted - 2** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- TG 2 **AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > 1.Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2010

Kommentar
Ferdigattest fra 2016.

Anvendelse
Fritidsbolig

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

Vedlikehold
Normalt bra vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

| År | Modernisering | Beskrivelse |
|------|---------------|---|
| 2020 | Modernisering | Skiftet vinduer. |
| 2020 | Modernisering | Flytting av sikringskap. Byttet til nye termostater, Nobø, begge bad. Opplegg nye utelamper. Utskiftning downlights. Nye, tillegg av trådløse brytere. Ny benkebelysning kjøkken. |
| 2022 | Modernisering | Montert varmepumpe luft/luft. |

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er vurdert fra bakkenivå. Sal- og sperretak tekket med torv, synlig del av primærtteking med folie. Antatt impregnerte torvhaldsstokker. Undertak fremstår som utført med rupanell under folie og torv. Ukjent vedr sekundærtteking med papplag under folie. Tekking fra byggeår. Beisede vindskier og isbord med metallbeslag.

Nedløp og beslag

Skjulte takrenner evt oppbrett av folie mot torvhaldstokk, nedløp i metall. Montert fleksible rør til utkast, delvis nedgravd. Tak uten takstige og plattform.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er avvik:

Ved bod ved inngangsparti var det lekkasje fra tekrenne/torvhaldstokk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lekkasjepunkt sjekkes, mulig bare tett nedløp. Eventuelt krav om stige må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn. Kostnadsestimat for utbedringer av lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført med 8" laft. Overgang til grunnmur med beslag. Bod mot syd oppført i bindingsverk med utvendig stående kledning. Lusinger påvist mellom underliggere. Tidligere opplyst siste overflatebehandling 2021-2022.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperretakonstruksjon som saltak utført med gjennomgående tømmeråser. Flat himling 1.etasje under loftsrom og delvis på loftsrom. Øvrig del av hytta med skråhimlinger. Himlinger fremstår som isolert med mineralull, ukjent vedr dampspærre. Luftespalte ved raft mot undertak med Netlon netting. Åpne raft med synlige sperreender. Ukjent vedr eventuelt kryssløfting av tak.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:

Kaldtloft over loftsrom uten tilkomstmulighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilkomst til kaldtloft bør etableres. Kostnadsestimat kun for kontroll av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Vinduer

Vinduer med isolerglass. Luftespalter i overkarm vinduer. Utvendige løse sprosser. Vannbrett med metallbeslag. Vinduer av typen Natre.

Årstall: 2020

Dører

Tilstandsrapport

Laminert ytterdør og boddør med glassfelt, dørtype Diamant. Terrassedør som malt tredør med glassfelt. Glassfelt med utvendige løse sprosser.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Åpen terrasseplattning mot syd og vest sammenhengende med overbygget inngangsparti. Fundamentering på støpte vanger. Gulv med impregnerte terrassebord opplyst SIOXX behandlet i 2022. Stående malt rekkverk, høyde 90 cm. Adkomst fra trapp med ett trinn mot vest, fra sydøst ett trinn ned til støpt plate med skiferheller. I tillegg tilkomst fra stue, entrè og bod.



INNVEDIG

Overflater

Gulvoverflater med tregulv. Vegger med laft, samt noe panel, ubehandlede og malte overflater. Himlinger med ubehandlede og malte overflater. Synlige tømmeråser.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn ved 1.etasje, ukjent vedr isolering under betonggulvet og evt fuktsperre mot grunnen, samt radonsperre. Gulv trolig med tilfarere. Etasjeskillere mot loftsrom med trebjelkelag, ukjent vedr isolering. Høydeavvikmålinger i stue og kjøkken/spisestue med avviksregistreringer innenfor normale toleranser, registrerte avvik opp mot 5 mm.

Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

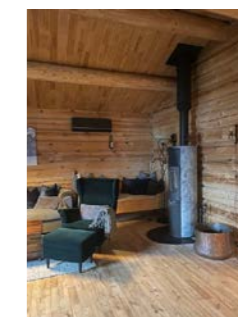
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales gjennomført radonmålinger. Evt tiltak må vurderes etter gjennomførte målinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted

Innvendig stålpipes toppmontert på vedovn. Synlig stålpipes over tak. Sotuttak i ovn. Ildsted i stue med klebersteinsovn. 11 cm mellom ovn og laftvegg. Brannsikring mot gulv med metallplate. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.



Pipe og ildsted - 2

Stålpipes fra utvendig yttervegg og opp over tak. Sotuttak utvendig i bunn av pipa. Ildsted i bod med vedovn. Bakmontert røykgassrør gjennom vegg til pipe. Brannsikring mot gulv med metallplate. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Metallplate foran innlegg i ovn for kort, krav > 30 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Metallplate bør skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Innvendig ubehandlet tretrapp til loft. Sprinkelvegg i stedet for rekkverk på ene siden. Trapp uten håndløpere. Avstand mellom spiler 16 cm. Åpne opptrinn med montert smal avstandslekt. Åpning 13 cm. Sikring fra loftsetasje med vegger og grind.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstillende krav på byggetidspunktet.

Håndløper må monteres grunnet sikkerhet mot fall.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

Innerdører hovedsakelig med malte heltre dørblad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:

Baderomsdør nord tar kraftig ned på i terskel, lar seg ikke lukke. Enkelte låskasser og dørvridere med noe slark.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom syd. Gulv med fliser. Vegger med laft og sokkelfliser. Himling med ubehandlet panel. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk ventilasjon med ventil på yttervegg, tilluft via vindusventil eller åpen dør. Plastsluk under dusjkabinett.

Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK97. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med laft og sokkelfliser. Himling med ubehandlet panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Overgang sokkelflis/laft mangler list.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

List bør monteres. Overflater tilfredsstillende ikke våtromskrav, våtromskrav ivaretatt med dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Høyde terskel 40 mm. Overgang med mykfuge. Høydeforskjell fra sluk til gulv foran terskel ble målt til 38 mm, utførelsen fremstår å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift med tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall etter TEK97 med krav 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket (tilsvarer 16 mm).

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Slukmansjett synlig under klemring ved plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring da det ligger under dusjkabinettet. Rørgjennomføring i gulv under servant ikke forskriftsmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Dusjkabinett bør flyttes på en gang pr år for rengjøring av sluk. Rørgjennomføring bør tettes forskriftsmessig. Kostnadsestimat for kontroll og utbedring av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon med ventil på yttervegg, tilluft via vindusventil eller åpen dør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Installasjoner med beliggenhet mot yttervegg i laft. Hulltaking er ikke fysisk mulig. Ingen tegn til fuktproblematikk ved våtrommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Baderom nord. Gulv med fliser. Vegger med laft, stående panel og sokkelfliser. Himling med ubehandlet panel. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med heldekkende servant i innredning, gulvmontert WC og dusjkabinett. Mekanisk ventilasjon med ventil på yttervegg, tilluft via vindusventil eller åpen dør. Plastsluk under dusjkabinett.

Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK97. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med laft, stående panel og sokkelfliser. Himling med ubehandlet panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Overgang sokkelflis/laft og panel mangler list.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

List bør monteres. Overflater tilfredsstillende ikke våtromskrav, våtromskrav ivaretatt med dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Høyde terskel 36 mm, overgang med mykfuge. Høydeforskjell fra sluk til gulv foran terskel ble målt til 19 mm, utførelsen fremstår ikke å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift med tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall etter TEK97 med krav 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket (tilsvarer 16 mm).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Fallforholdene ved gulvet fremstår ikke å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift etter TEK97 med krav 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket (tilsvarer 16 mm).

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

For å etablere fall til sluk iht til forskrift må gulvet rehabiliteres. Det bør vurderes tiltak ved terskelløsningen for lekkasjesikring. Det anses for øvrig ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD 2

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Slukmansjett synlig under klemring ved plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

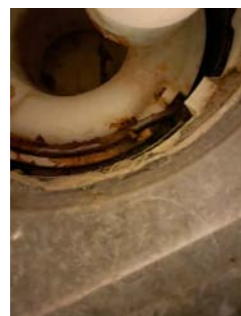
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring da det ligger under dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Dusjkabinett bør flyttes på en gang pr år for rengjøring av sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD 2

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med heldekkende servant i innredning, gulvmontert WC og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD 2

TO 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon med ventil på yttervegg, tilluft via vindusventil eller åpen dør.

1. ETASJE > BAD 2

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt fra soveromsgang mot dusjkabinett. Ingen tegn til fuktproblematikk ved veggkonstruksjonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Innredning med heltre profilerte fronter og laminerte skrog. Laminerte benkeplater. Veggflater over kjøkkenbenk med laft og panel, overgang med list. Oppvaskkum i metall. Integrerte hvitevarer med induksjonstopp og stekeovn. Plass for kjøl/frys. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator med avkast via yttervegg. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Kjøkken uten lekkasjevakt, krav ved byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Lekkasjevakt må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Ventilator med avkast via yttervegg.



SPELIALROM

1. ETASJE > BADSTUE

TO 2 Overflater og konstruksjon

Badstue tilknyttet bad syd med glassdør. Gulv med fliser og flissokkel, vegger med laft og panel, himling med panel. Rom med sluk. Installasjoner med vanninntak, bereder og veggmontert elektrisk badstueovn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet. Laft og panel er i furuvirke, hvilket ikke er å anbefale i badstue grunnet utlaking av kvæ.

Konsekvens/tiltak

- Ventilering i vegger må lages.
- Andre tiltak:

Det ser ut til at badstua er brukt som bod, da har avvik ingen betydning. Kan også brukes videre som bod med avvikene.

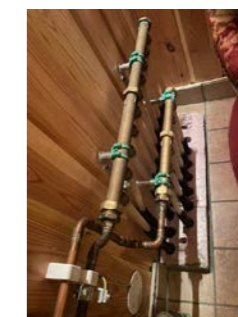
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Vanninntak med PE. Inntak med stoppekran og vannmåler i badstue. Forbruksvann med rør-i-rørsystem. Noen åpne Cu-installasjoner. Åpen fordelingsstokk plassert i badstue. Montert frostsikker utekran. Badstue med sluk i gulv. Montert vegghengt skyllekum i stål i bod ved inngangsparti. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Stoppekran bør merkes.



TO 2 Avløpsrør

Synlig røropplegg avløp med PP- eller PVC-plast. Bunnledninger fremstår som utført med PP eller PVC. Ukjent vedr. lufting av kloakk. Eget stakpunkt for avløpsanlegget kunne ikke påvises, evt stakemulighet fra sluk. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Stakemulighet for avløpsanlegget kunne ikke påvises, evt staking fra sluk. Ikke påvist kloakklufting.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Tilstand ved bunnledninger bør kontrolleres. Kostnadsestimat for kontroll utført av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon ved kjøkken og bad. For øvrig naturlig ventilasjon. Ved befaringen var ventilasjon ved badene tettet, trolig grunnet kulde fra ute.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Montert luft/luft varmpumpe i stue 1.etasje, varmpumpe fra 2022. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Strømtilkoblet med skjøteledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Strømtilkobling må gjøres som fast installasjon og stikkontakt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Varmtvannstank

Bereder fra 2010 plassert i badstue med sluk i gulv. Bereder med volum 194 liter, vanntilkoblet med Cu-rør. Strømtilkoblet med fast tilkobling og sikkerhetsbryter. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Inntak med jordkabel. 230V/400V anlegg med 63A hovedsikringer. Inntaksskap plassert på grunn mot øst. Sikringskap med jordfeilautomater plassert i trappeløp. Merkede kurser og kursfortegnelse. En blanding av skjult og åpent ledningsnett. Elektrisk gulvarme ved bad. Downlights delvis ved flat himling. Digital måler trolig plassert i inntaksskap. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2010 Ikke utført. Anlegg fra 2010
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Opplyst av eier benyttet autorisert installatør.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Flytting av sikringskap. Byttet til nye termostater, Nobø, begge bad. Opplegg nye utelamper. Utskiftning downlights. Nye, tillegg av trådløse brytere. Ny benkebelysning kjøkken. Samsvarserklæringer er fremvist.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Ingen opplysninger.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Ingen opplysninger om sikringer som løses ut.
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Ingen opplysninger om brann/branntiløp eller varmgang/skader ved elektrisk anlegg.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Tilstandsrapport

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales elsjekk av autorisert installatør. Det anbefales elsjekk hvert 5. år.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Fritidsbolig med en boenhet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Ut plassert brannslukningsapparat.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Ut plassert brannslukningsapparat ved 1.etasje fra 2019.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Montert røykvarsler.
4. Er det skader på røykvarsler?
Ukjent Røykvarsler ble ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen fremstår bestående av tilkjørte masser.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Byggegrupp fremstår som utført uten etablert dreneringssystem. Ingen synlige utvendige fuktsikringer ved grunnmurer. Takvann ført til terreng, videreført med fleksirør.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ukjent vedr evt såler under grunnmurer og vedr frostsikring av fundamenter. Grunnmurer fremstår som utført med istøpte isolerte ringmurselementer og utvendig forblendet med fibersementplater. Noe tilsølt med betong. Begrenset besiktigelse grunnet plattinger/terrasser som tildekker grunnmurer. Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.

TG 0 Terrengforhold

Tilnærmet flatt terreng ved deler av synlige grunnmurer. Terreng skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur. Begrenset besiktigelse grunnet plattinger/terrasser som tildekker grunnmurer.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Opplyst tilknyttet privat felles vannverk for hytteområdet Inntaksledning med PE, stoppekran og vannmåler i badstue. Opplyst tilknyttet hytteområdets felles avløpsnett. Avløpsrør fremstår utført med PVC-plast. Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Bod/lager

Byggeår

2014

Kommentar

Byggeår er ca.

Standard

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

Vedlikehold

Normalt bra vedlikehold.

Beskrivelse

Frittstående uthus med påbygg til to boder.

Støpt plate på mark. Yttervegger i laft på den ene, bindingsverk med utvendig liggende kledning på den andre. Vindu med isolerglass. Malt laminert ytterdør med glassfelt, samt enkel labankdør.

Saltak og pulttak teknet med papp. Tak uten renner og nedløp. Malte vindskier og impregnerte isbord. Innlagt strøm.

Bygning med normalt vedlikehold.

Ikke besiktiget innvendig grunnet manglende nøkkel.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

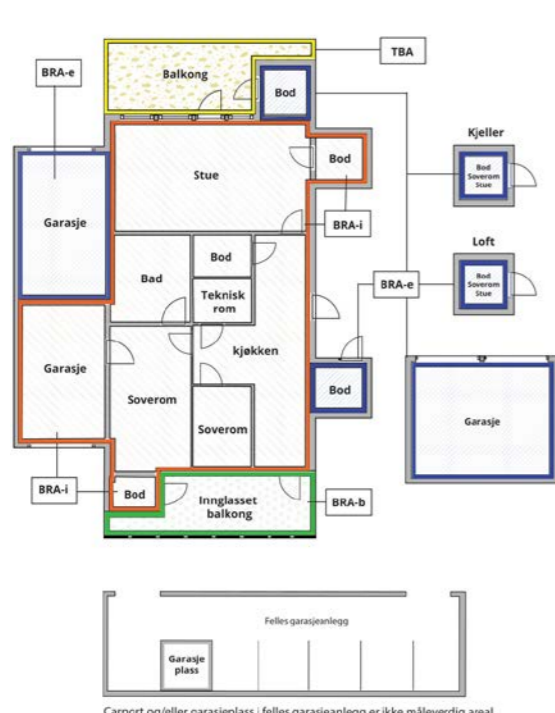
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| 1.Etasje | 132 | | | 132 | 87 | | 132 |
| Loft | | | | | | 43 | 43 |
| SUM | 132 | | | | 87 | 43 | 175 |
| SUM BRA | 132 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 1.Etasje | Stue, Spisestue, Kjøkken, Gang, Entré/gang, Bad, Bad 2, Badstue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Bod 2, Bod 3 | | |
| Loft | Soverom, Soverom 2 | | |

Kommentar

Fullt bruksareal for arealer ved 1. etasje. Arealer loft med skråhimlinger og redusert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (< 1,9 m). Høyde ca 1,88 m. Overbygget inngangsparti og terrasse uten målbare arealer. Overbygget inngangsparti ca 6 m², øvrig terrasse målt til ca 81 m². Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10% av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Loft uten målbart areal grunnet lave himlingshøyder (< 1,9m.) Gulvareal målt til ca 43 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger er fremlagt, tegninger stemmer med dagens bruk. Godkjenning fra 2010.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggtakst forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Div. el.-arbeider. Dokumentasjon for håndverkertjenester siste 5 år er fremlagt.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

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

Uthus

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| 1.Etasje | | 9 | | 9 | | 9 | 18 |
| SUM | | 9 | | | | 9 | 18 |
| SUM BRA | 9 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.Etasje | | Bod | |

Kommentar

Uthus med BRA-e (eksternt bruksareal). En bod bygd inntil uthuset uten målbart areal grunnet lave himlingshøyder <1,9m. Gulvareal målt til ca 9 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Laftet uthus med godkjent tegning. Tilbygget er ikke tegnet.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|--------------|------------|------------|
| Fritidsbolig | 119 | 13 |
| Uthus | 0 | 9 |

Kommentar

Fritidsbolig

Fullt bruksareal for arealer ved 1.etasje. Arealer loft med skråhimlinger og redusert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (< 1,9 m). Høyde ca 1,88 m. Overbygget inngangsparti og terrasse uten målbare arealer. Overbygget inngangsparti ca 6 m², øvrig terrasse målt til ca 81 m². Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10% av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Loft uten målbart areal grunnet lave himlingshøyder (<1,9m.) Gulvareal målt til ca 43 m². Boder med sekundære brukareal.

Uthus

Uthus er medtatt som primært bruksareal. En bod bygd inntil uthuset uten målbart areal grunnet lave himlingshøyder <1,9m. Gulvareal målt til ca 9 m².

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|---------------------|---------------|
| 24.9.2024 | Knut Roger Furuseth | Takstingeniør |
| | Ragnar Øien | Takstmann |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|-----------------------|-------------------------|------------|
| 3421 TRYSIL | 76 | 127 | | 0 | 1470.2 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Gresgarn hyttegrend 18

Hjemmelshaver

Sandaker Hedvig Anette

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendom med beliggenhet på Gresgarn Hyttegrend ved Søre Osen i Trysil kommune. Utsikt mot Osensjøen mot vest. Ca 45 km til Trysil sentrum med de fleste fasiliteter, samt Trysilfjellet alpinanlegg. Ca 6 km til Søre Osen med dagligvare. Friareal i umiddelbar nærhet. Ca 50 meter til Osensjøen med brygge. Område med lite støy.

Adkomstvei

Adkomst fra fylkesvei og via hyttefeltets private grusede veinett. Gruset innkjøring og gårdsplass med parkering for flere biler.

Tilknytning vann

Tilknyttet privat felles vannverk for hytteområdet.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet hytteområdets fellesanlegg.

Regulering

Regulert til hytteområde.

Reguleringsplan for Osensjøen Turistsenter fra 2005, planid 20050900.

Reguleringsbestemmelser er ikke undersøkt.

Om tomten

Gruset innkjøring og parkering for flere kjøretøy ved hytta. Oppfylt flat tomt ved innkjøring og rundt hele hytta. For øvrig hellende mot syd, vest og nord. Tomt med oppfylt grus samt med stedbunden vegetasjon. Overbygget inngangsparti mot syd, sammenhengende med åpen terrasse mot vest. Frittstående uthus. Overbygd vedstabel.

Tinglyste/andre forhold

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

Brøytekostnader og vedlikeholdskostnader tilknyttet privat veiadkomst for flere boligeiendommer må påregnes. Ukjent om kostnadsnøkkel er utarbeidet til fordeling av brøyte- og vedlikeholdsutgiftene.

Ingen opplysninger om tinglyst veirett.

Siste hjemmelovergang

| Kjøpesum | År |
|-----------|------|
| 3 400 000 | 2020 |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|---|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 15.09.2024 | Vurdert ved rapporten | Gjennomgått | 5 | Nei |
| Tidligere verditakst | 17.06.2019 | | Gjennomgått | 6 | Nei |
| Megler | | Diverse dokumenter fra MINEL for elektriske installasjoner. | Gjennomgått | | Nei |
| Megler | | Diverse dokumenter fra MINEL for elektriske installasjoner. | Gjennomgått | | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CL8389>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Trysil kommune

Bygg-, oppmålings- og reguleringsavdelingen

Ansvarlig søker (navn og adresse)

Norgeslaft LTD
Att. Terje Frengen
Gardermovn. 16
2030 NANNESTAD

Vår ref. 2010/3394-18773/2011

Deres ref.
Arkiv 76/127
Saksbehandler Rune Poulsen
Direkte telefon 62 44 82 68
Telefaks 62 45 77 80
Dato 08.09.2011

| Tiltakshaver (navn og adresse) | | Ferdigattest er gitt for | |
|---|--------|---|--|
| Runar Skinlo Åsheimvn. 3 2016 FROGNER | | Eiendom/byggested Gressgarn hyttefelt 18, 2428 SØRE OSEN | |
| Gnr/Bnr/Fnr | 76/127 | Seksjonsnr | |

| Vedtaket/tillatelse | | Søknad datert |
|---------------------|---|---------------|
| X | Tillatelse til tiltak som krever søknad og ansvarsrett (pbl § 20-1) | 04.07.2010 |
| | Igangsettingstillatelse (pbl § 20-1) | |
| | Tillatelse til tiltak som kan forestås av tiltakshaver (pbl § 20-2) | |

| Spesifikasjon | | |
|---|---|---------------------|
| Tiltaket/byggets art Nye bygg og anlegg - frittliggende | | |
| Vedtaket fattet av Delegert utvalg bygg-, oppmålings- og reguleringsavdelingen | Vedtaksdato 08.09.2011 | Vedtaksnr 11/518 |
| Dato sluttkontroll 10.08.2011 | Kontrollansvarlig Norgeslaft LTD, Erland Svingen, Per Bjarne Lindstad AS | |
| Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf pbl § 21-10. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det den gitte tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf pbl § 20-1. | | |
| Antall pipeløp: 0 | | |
| Merknader/vilkår Ansvarlig søker må selv informere alle ansvarlige foretak om dette vedtaket. | | |

Med hilsen

Rune Poulsen
Ingeniør byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes derfor uten signatur.



Trysil kommune
Plan-, bygg- og miljøavdelingen

Ansvarlig søker
Norgeslaft LTD

Gardemovegen 16
2030 NANNESTAD

Vår ref. 2012/1196 -15256/2016
Deres ref.
Arkiv 76/127
Saksbehandler Rune Møller Poulsen
Direkte telefon 47 47 29 72
Telefaks 21 55 76 11
Dato 01.07.2016

| | |
|---|--|
| Tiltakshaver Runar Skinlo Åsheimveien 3 2016 FROGNER | Ferdigattest er gitt for Eiendom/byggested Gresgam Hyttegrend 18, 2460 OSEN Gnr/Bnr/Fnr 76/127 Seksjonsnr |
|---|--|

| Vedtak/tillatelse | | Søknad datert |
|-------------------|---|---------------|
| X | Tillatelse til tiltak som krever søknad og ansvarsrett (pbl § 20-3) | 03.05.2012 |
| | Igangsettingstillatelse (pbl §§ 20-3 og 21-2) | |
| | Tillatelse til tiltak som kan forestås av tiltakshaver (pbl § 20-4) | |

| Spesifikasjon | | |
|---|--|---------------------------|
| Tiltaket/byggets art Nye bygg og anlegg – frittliggende garasje/bod | | |
| Vedtaket fattet av Delegert utvalg bygg-, oppmålings- og reguleringsavdelingen | | Vedtaksdato 01.07.2016 |
| Dato sluttkontroll 29.06.2016 | | Vedtaksnr 16/411 |
| Kontrollansvarlig Runar Skinlo | | |
| Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf pbl § 21-10. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det den gitte tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf pbl § 20-1. | | |
| Antall pipeløp: | | |
| Merknader/vilkår ➤ Ansvarlig søker må selv informere tiltakshaver og alle ansvarlige foretak om dette vedtaket. | | |

Med hilsen

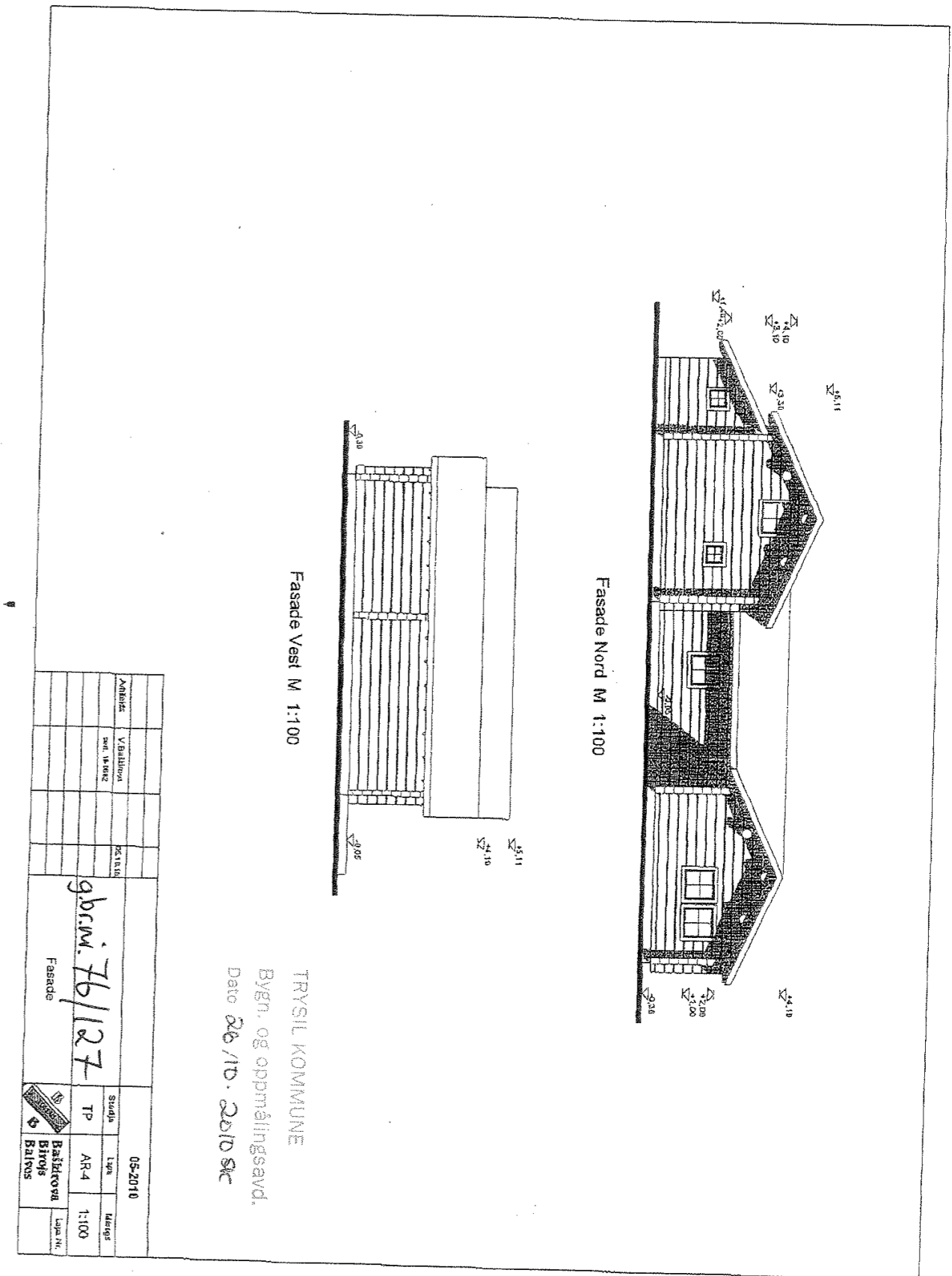
Rune Møller Poulsen
Fagansvarlig byggesak

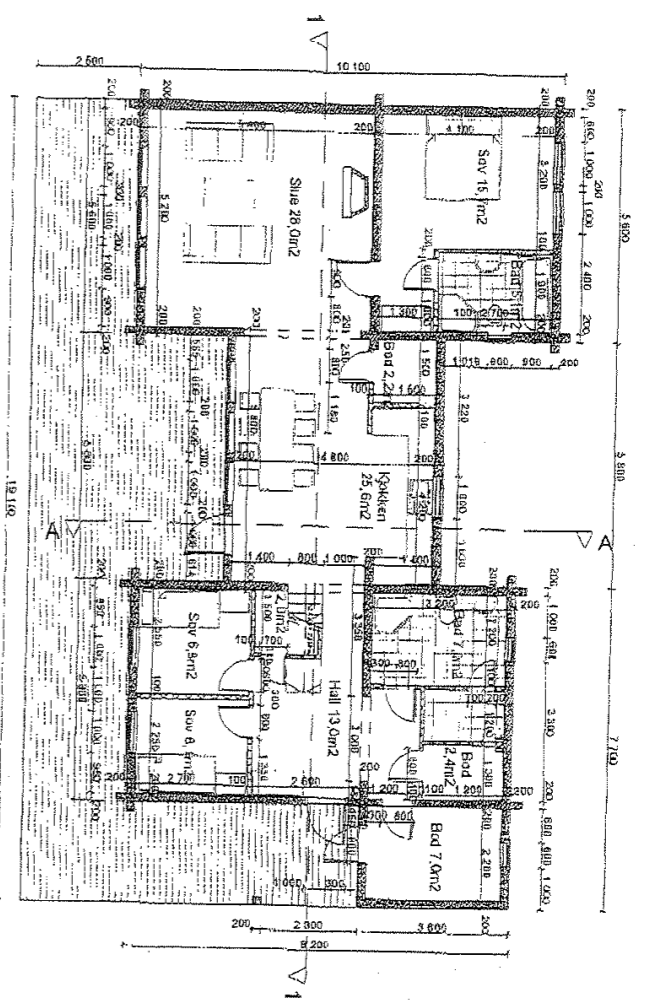
Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes derfor uten signatur.

Postadresse: Postboks 200, 2421 Trysil
Telefon: 62 45 77 00

E-post: postmottak@trysil.kommune.no

Giro: 6167.05.01328
Org.nr: 864 948 502MVA



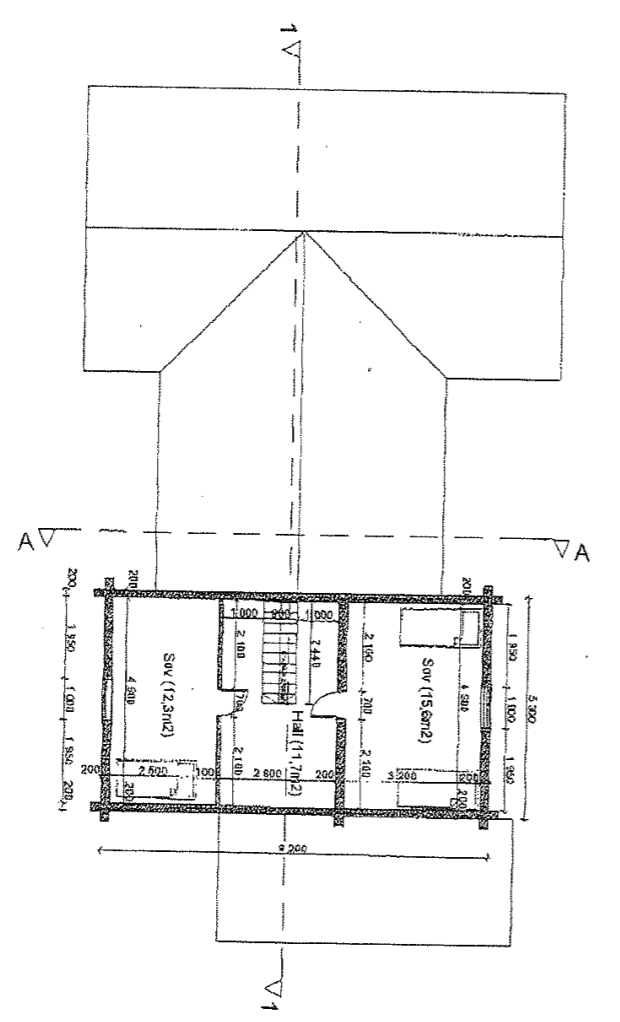


Plan 1. etg. M 1:100
1. etg. - 123,1m²

TRYSIL KOMMUNE
Bygn. og oppmålingsavd.
Dato 20/10 - 2010 SC

| | | | | | | | |
|----------|---------------------------|----------|---------|--------|----|--------------------------------|---------------|
| Arkitekt | V. Bakkeva ark. tegner | K. K. K. | 05-2010 | Skisse | TP | AR-1 | Målest. 1:100 |
| | | | | | | Baslerova Bjørns Balfoss | Len IV |

g.br.w. 7/6/27
Plan 1. etg.



Plan 2. etg. M 1:100

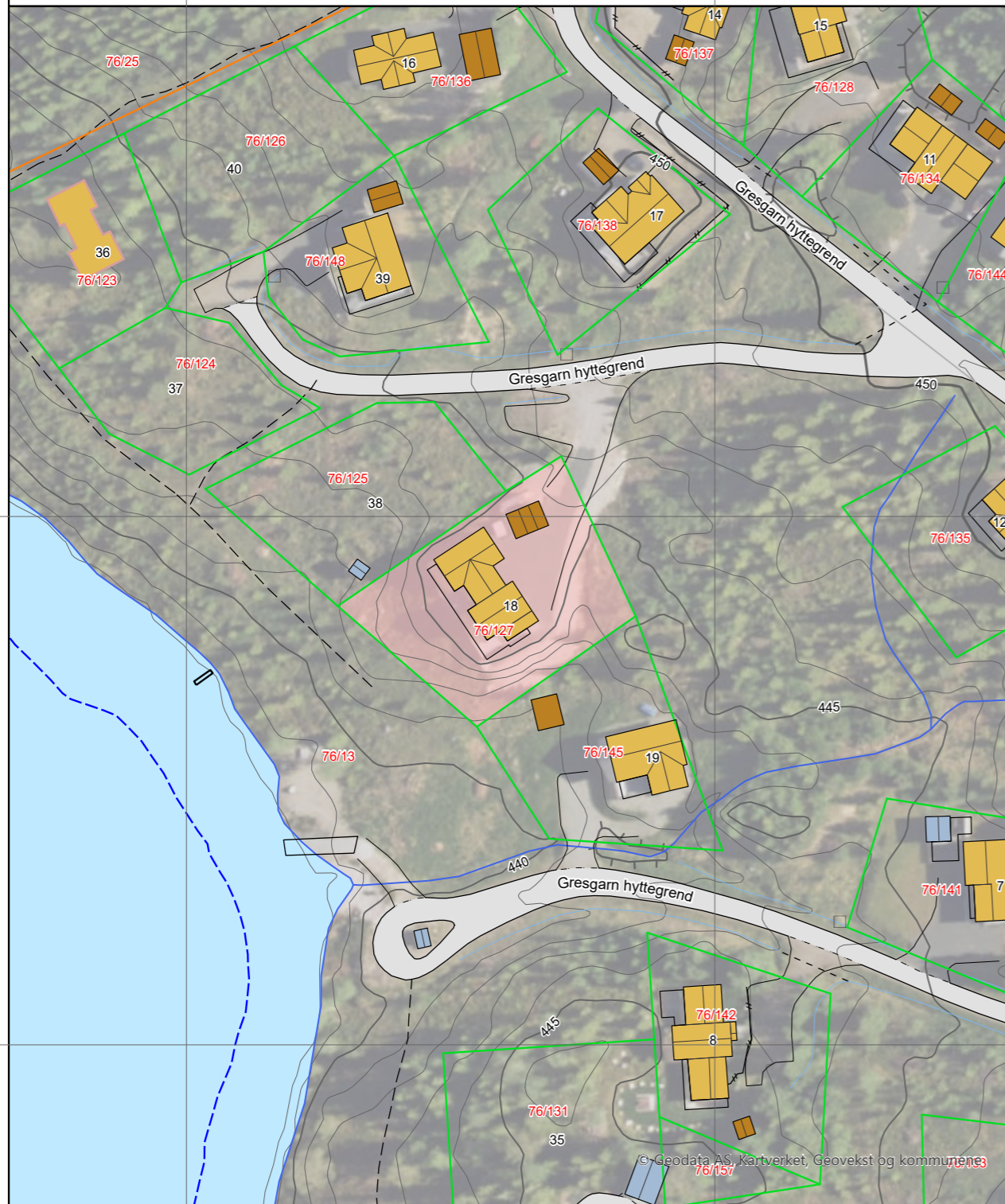
TRYSIL KOMMUNE
Bygn. og oppmålingsavd.
Dato 20/10 - 2010 SC

| | | | | | | | |
|----------|---------------------------|----------|---------|--------|----|--------------------------------|---------------|
| Arkitekt | V. Bakkeva ark. tegner | K. K. K. | 05-2010 | Skisse | TP | AR-2 | Målest. 1:100 |
| | | | | | | Baslerova Bjørns Balfoss | Len IV |

g.br.w. 7/6/27
Plan 2. etg.

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

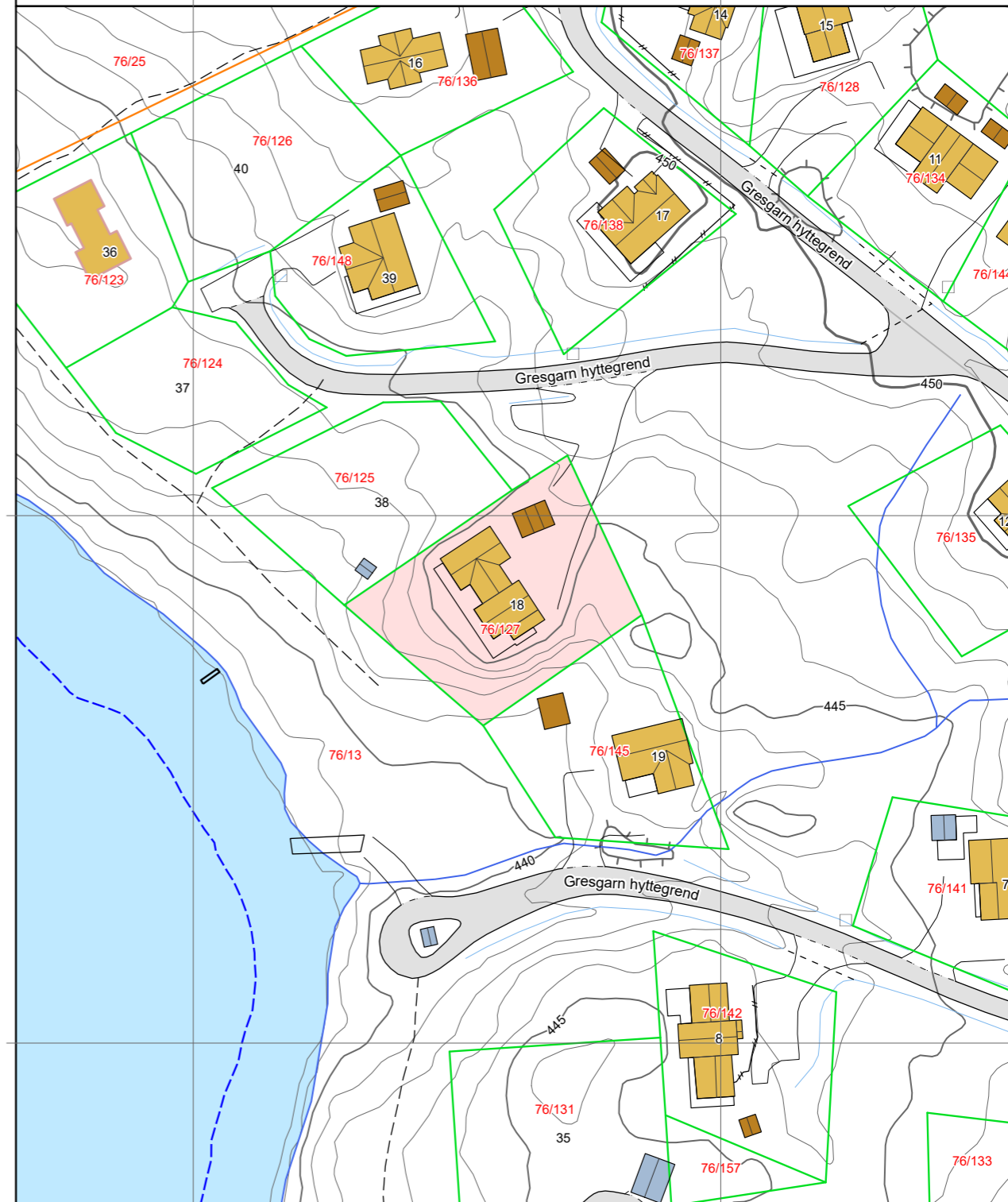


0 25 50 m

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

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



0 25 50 m

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



Trysil kommune

Adresse: Postboks 200, 2421 TRYSIL

Telefon: 62 45 77 00

Kommunale gebyrer 2024

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

| | | | | | | | | | |
|-------------------|--|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 3421 | Gårdsnr. | 76 | Bruksnr. | 127 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Gresgarn hyttegrend 18, 2428 SØRE OSEN | | | | | | | | |

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

| Gebyr | Fakturert beløp i 2023 |
|---------------|------------------------|
| Eiendomsskatt | 3 854,00 kr |
| Sum | 3 854,00 kr |

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| Vare | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|----------------------------|--------------|------------|-------|------------|--------------------|--------------------|
| Eiendomsskatt fritidsbolig | 1675700 prom | 2,30 kr | 1/1 | 0 % | 3 854,00 kr | 3 854,00 kr |
| Sum | | | | | 3 854,00 kr | 3 854,00 kr |

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

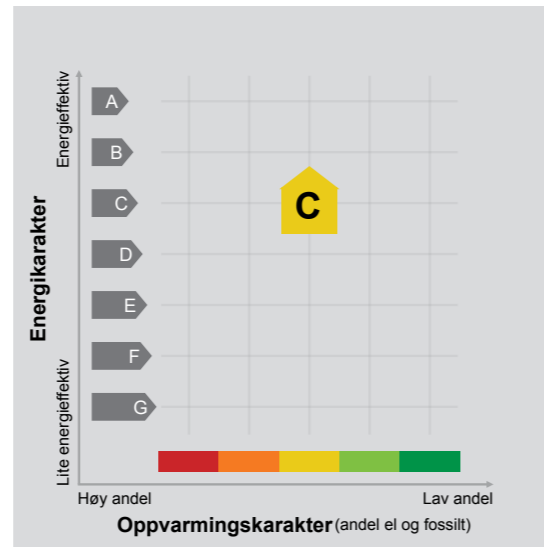
- Adressepunkt
- ✱ Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- ⋯ Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- ==== Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver**
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- ⋯ Forsenkning terreng
- Hjelpkurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkey
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/spesifiseringer

| | |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse | Gresgarn hyttegrend 18 |
| Postnummer | 2428 |
| Sted | SØRE OSEN |
| Kommunenavn | Trysil |
| Gårdsnummer | 76 |
| Bruksnummer | 127 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300243765 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2024-31520 |
| Dato | 27.09.2024 |



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

- 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.

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

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS 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”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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.



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 risikopplysninger 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.



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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

- 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).
- 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Gresgarn hyttegrend 18
2428 SØRE OSEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kløfta
Saksbehandler: Solveig Granlund

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre