



aktiv.

Nordre Ifarnesveg 76, 2428 SØRE OSEN

**Koselig og velholdt fritidsbolig
med attraktiv beliggenhet -
Sjøutsikt - Båtplass - 3 Soverom -
Solrike uteplasser**



Eiendomsmeglerfullmektig

Simen Unneberg

Mobil 902 79 704

E-post simen.unneberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 390 000,-
Omkostn.: Kr 78 890,-
Total ink omk.: Kr 2 468 890,-
Årlig festeavgift: Kr 5 410,-
Selger: Svein Hellegaard
Torunn Irene Aabel

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1985
BRA-i/BRA Total 85/90 kvm
Tomtstr.: 1000 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 76, bnr. 13
Oppdragsnr.: 1211240277

Din nye hytte?

Velkommen til denne sjarmerende fritidsboligen med fantastisk utsikt over Osensjøen. Hytta tilbyr en rekke gode kvaliteter som gjør den til et utmerket sted for å koble av eller å finne på aktiviteter med venner og familie. Hytta har en god planløsning med blant annet tre soverom, fint bad med gulvvarme, separat toalettrom og et stort kjøkken med utgang til en stor solrik plattform på ca. 56m². Hytta fremstår moderne, samtidig som den har bevart den gode hyttefølelsen.

Merk deg følgende:

- Nydelig sjøutsikt
- Båtplass
- 3 soverom
- Moderne bad med gulvvarme og separat toalettrom
- Stor solrik plattform på ca. 56m²
- Nærhet til Furutangen som byr på langrennsløyper og alpint
- Nærhet til snøscooterløyper
- Selges møblert. Se punkt Innbo og løsøre

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	54
Energiattest	59
Nabolagsprofil	66
Budskjema	75

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 85 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 90 m²

TBA: 56 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 85 m² Stue, kjøkken, gang, soveromsgang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, toalettrom, vindfang, vinfang 2, bod

BRA-e: 5 m² Bod 2, bod 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

56 m²

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1000 m²

Tomtebeskrivelse

Festet tomt på ca. 1000m². Dels opparbeidet tomt med plen, for øvrig naturtomt.

Gruset gårdsplass med parkering for flere biler. Terrasseplattning mot sydvest.

Overbygde inngangspartier mot øst og vest.

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

Bortfester er Bente Pedersen-Luczko. Det er etablert festekontrakt gjeldende fra og med 2002. Årlig festeavgift utgjør kr 5 410,-. Festeavgiften reguleres hvert år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i Januar 2025 og i henhold til endringer i

konsumprisindeksen.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at ved utløp/forlengelse av festeforholdet etter tomtefestelovens § 33, kan bortfester kreve at den årlige festeavgiften blir regulert en gang (såkalt engangsløft) slik at den svarer til 2 prosent av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten.

Årlig festeavgift

Kr 5 410

Festetid

Inntil videre.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Iht. festekontrakten er det ikke innløsningsrett. Men i henhold til opplysninger fra bortfester vil det være anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt.

Festekontrakt datert

25.07.2002.

Beliggenhet

Velkommen til Nordre Ifarnesveg 76 - En skjult perle midt i Norges vakre natur. Denne idylliske hytta tilbyr en perfekt kombinasjon av ro, naturskjønnhet og komfort.

Hytta har en attraktiv beliggenhet i hyttefeltet og er omringet av frodig skog samt umiddelbar nærhet til Osensjøen. Søre Osen er et lite, men sjarmerende samfunn hvor du vil føle deg velkommen. Lokale arrangementer og sammenkomster gir en fin mulighet til å bli kjent med naboene og delta i den lokale kulturen. Hytta ligger ved Osensjøen turistsenter. Det er også kort vei til nærmeste matbutikk og andre nødvendige fasiliteter, slik at du har alt du trenger innen rekkevidde.

For friluftsentusiaster er dette et ideelt sted. Området byr på fantastiske muligheter for fotturer, fiske, bading og bærplukking om sommeren. Søre Osen er også kjent for sitt flotte nettverk av sykkelstier, som passer både for nybegynnere og erfarne syklistere. Vinteren er like magisk, med nydelige skiløyper og muligheter for isfiske og snøscooterkjøring. Hytta ligger også en kort kjøretur unna langrennsløyper og alpint ved Furutangen. Fra hytta er det kun ca. 55 minutter i bil til Trysilfjellet.

Her kan du virkelig nyte stillheten og den friske luften, langt fra byens støy og mas. Enten du liker å sitte ved peisen med en god bok, nyte utsikten fra verandaen eller fart og morro med båt eller snøscooter, så er dette stedet for deg. Hytta er godt utstyrt med moderne fasiliteter, slik at du kan nyte naturen uten å gi avkall på komfort. Hytta er godt utstyrt med moderne fasiliteter, slik at du kan nyte naturen uten å gi avkall på komfort.

Adkomst

Se vedlagte kart. Tilkomst til fritidsboligen via privat bomvei.

Bygningssakkyndig

Knut Roger Furuseth

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig bygget i 1995. Fundamentert på støpte pilarer og Lecablokk. Yttervegger med utvendig stående kledning, ukantet kledning. Fasader med etablert lufting. Lusinger/musebånd påvist montert ved underkant mellom kledningsbord (stikkprøve). Saltakskonstruksjon tekket med taksteinsprofilerte stålplater. Beisede vindskier. Isbord med metallbeslag. Snøfangere ned mot raft. Åpen terrasseplattning ved 1. etasje mot sydvest med adkomst fra kjøkken, stue, terrasse vest og ett trinn til terreng. Noe levegg mot øst og noe rekkverk mot syd. Overbygget terrasse mot vest som en del av hustaket med adkomst fra vindfang, bod, terrasseplattning og trapp til terreng. Gulv med impregnerte terrassebord, beiset stående rekkverk, høyde 90 cm. Trapp med lukkede opptrinn og 3 inntrinn. Rekkverk på begge sider. Fundamentert på støpte pilarer.

Beskriv byggeår/tilbyggingsår og byggemåte for eiendommens bygningsmasse. Bruk tilstandsrapporten som hovedkilde. I forhold til byggeår kan man også kontrollere årstall på byggetegninger mot eventuell ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Knut Roger Furuseth.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Pipe og ildsted - Brannsikring på gulv under sotluke noe kort, bør være 30 cm.

Krypkjeller - Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Bad - Overflater vegger og himling - Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Varmtvannstank - Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Bereder tilkoblet veggstikk. Bereder plassert i rom uten sluk.

Grunnmur og fundamenter - Ukjent vedr frostsikring, men ingen tegn til skjevheter ved konstruksjoner som kan tillegges teleproblematikk.

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

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

Takkonstruksjon/Loft - Opplyst om noe kondensproblematikk i overgang vegg/tak i stue over vedhylle, anførte forhold antas å være som følge av utett dampsperreløsning/luftlekkasjer og forekommer i hovedsak ved sprengkulde og hard fyring på vintertid.

Nedløp og beslag - Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Dører - Enkelte dører med noe justeringsbehov.

Overflater - Fliser i vindfang med løsnende fuger. Enkelte fliser med limslipp.

Innvendige dører - Enkelte dører med ujevnt anslag.

Kjøkken - Overflater og innredning - Kjøkken uten lekkasjevakt, krav ved byggetidspunktet. Manglende endemansjetter ved røravslutninger varerør i kjøkkenbenk.

Kjøkken - Avtrekk - Ulyder fra ventilator når den ikke er i bruk.

Toalettrom - Overflater og konstruksjon - Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Rom uten etablert ventilering og tilluftsløsning.

Vannledninger - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Stoppekran ikke merket. Manglende endemuffer ved røravslutninger varerør inne i kjøkkenbenk. Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år. PEX plastrør har levetid på opptil 50 år.

Avløpsrør - Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Ikke påvist kloakklufting. Stakemulighet for avløpsanlegget kunne ikke påvises, evt staking fra sluk. Plast avløpsrør har levetid på 50 år.

Ventilasjon - Ventilasjonsavtrekk fra bad er ført inn på bod. Toalettrom uten ventilasjon.

Elektrisk anlegg - Se tilstandsrapport.

Utvendige vann- og avløpsledninger - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Anlegget er 38 år gammelt. Ingen opplysninger om lekkasjer, frostproblematikk eller problemer med avløp. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid plastrør på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år. Spredegrøfter eller infiltrasjonsanlegg har en normal levetid på 25-30 år.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

- Ved hard fyring når det var veldig kaldt ute og mye snø på taket hadde vi kondens ved pipa i stua.

Innhold

Eiendommen er bebygd med en frittliggende fritidsbolig fra 1985.

Hytta inneholder:

1. etasje: Stue, kjøkken, gang, soveromsgang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, toalettrom, vindfang, vindfang 2, bod, bod 2 og bod 3.

Hems: Lagerrom

Innbo og løsøre

Hytta selges møblert, utenom TV og lydanlegg, kjøleskapet i boden og vaskemaskinen.

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

Hvitevarer medfølger i handelen, utenom vaskemaskin på bad og kjøleskap i bod.

Moderniseringer og påkostninger

Modernisering - 2012 - Tidligere opplyst rehabilitering av kjøkken, bad og diverse overflatebehandlinger fra 2012.

Tilbygg - 2005 - Tilbygg mot øst fremstår som oppført ca 2005 med vindfang, gang, soverom, kjøkken, bad og bod.

Parkering

Biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Diverse

Iht. opplysninger fra Elvia AS er det ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år.

Iht. opplysninger fra Midt-Hedmark Brann- og redningsvesen IKS er det ikke foretatt feiing/tilsyn av piper/ildsteder. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Hytta varmes opp med peisovner og panelovner. Oppvarming med elektrisk gulvvarme på baderom.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Økonomi

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr 3 992,- for 2024. Eiendomsskatt utgjør kr 1 774,-. Renovasjon utgjør kr 1 146,- og faktureres direkte fra det interkommunale renovasjonsselskapet SØIR. Feie- og tilsynsgebyr utgjør kr 1 072,- og faktureres direkte fra Midt-Hedmark brann- og feievesen. Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunke(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må

feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Eiendomsskatt

Kr 1 774

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 511 308

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

Veiavgift: Ca. kr 2.500,- for sesongen.

Mulighet for brøyting av parkering: Ca. kr 2.000,- for sesongen.

Båtforening: Ca. kr 3.000,- i året.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 76, bruksnummer 13, festenummer 8 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:

3421/76/13/8:

25.07.2002 - Dokumentnr: 4238 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 3 200

Pant for forfalt festeavgift for inntil 3 års avgift

Kan overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier

Bestemmelser om regulering av leien

Bestemmelser om betaling av leien

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.2002 - Dokumentnr: 3009 - Registrering av festenr.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3421 Gnr:76 Bnr:13

PUNKTFESTE

01.01.2020 - Dokumentnr: 1214153 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0428 Gnr:76 Bnr:13

Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.2004 - Dokumentnr: 3297 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3421 Gnr:76 Bnr:13

Rettighet hefter i: Knr:3421 Gnr:76 Bnr:51

Rettighet hefter i: Knr:3421 Gnr:76 Bnr:160

Rettighet hefter i: Knr:3421 Gnr:76 Bnr:161

Rettighet hefter i: Knr:3421 Gnr:76 Bnr:162

Rettighet hefter i: Knr:3421 Gnr:76 Bnr:163

Rettighet hefter i: Knr:3421 Gnr:76 Bnr:164

Rettighet hefter i: Knr:3421 Gnr:76 Bnr:165

Rettighet hefter i: Knr:3421 Gnr:76 Bnr:166

Rettighet hefter i: Knr:3421 Gnr:76 Bnr:167

Rettighet hefter i: Knr:3421 Gnr:76 Bnr:168

Rettighet hefter i: Knr:3421 Gnr:76 Bnr:169

Rettighet hefter i: Knr:3421 Gnr:76 Bnr:170

Rettighet hefter i: Knr:3421 Gnr:76 Bnr:171

Rettighet hefter i: Knr:3421 Gnr:76 Bnr:172

Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.2004 - Dokumentnr: 3297 - Best. om båt/bryggeplass

Rettighet hefter i: Knr:3421 Gnr:76 Bnr:13

Rettighet hefter i: Knr:3421 Gnr:76 Bnr:51

Rettighet hefter i: Knr:3421 Gnr:76 Bnr:160

Rettighet hefter i: Knr:3421 Gnr:76 Bnr:161

Rettighet hefter i: Knr:3421 Gnr:76 Bnr:162

Rettighet hefter i: Knr:3421 Gnr:76 Bnr:163

Rettighet hefter i: Knr:3421 Gnr:76 Bnr:164

Rettighet hefter i: Knr:3421 Gnr:76 Bnr:165

Rettighet hefter i: Knr:3421 Gnr:76 Bnr:166

Rettighet hefter i: Knr:3421 Gnr:76 Bnr:167

Rettighet hefter i: Knr:3421 Gnr:76 Bnr:168
Rettighet hefter i: Knr:3421 Gnr:76 Bnr:169
Rettighet hefter i: Knr:3421 Gnr:76 Bnr:170
Rettighet hefter i: Knr:3421 Gnr:76 Bnr:171
Rettighet hefter i: Knr:3421 Gnr:76 Bnr:172
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for fritidsboligen i 1974. Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tilbygg fra ca. 2005.

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

Det er ikke mottatt byggetegninger. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er definert som oppholdsrom i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.01.1974.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet privat vann tilknyttet hytteområdets anlegg. Opplyst eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.
Tilkomst til fritidsboligen via privat bomvei. Tilkomst fra bomvei til privat vei med flere brukere.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg utilfredsstillende samt at grunnvannstand og øvrige forhold medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke kjent med at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommunene driver fortløpende kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Osensjøen Turistsenter II, fra 2009. Reguleringsformål for eiendommen er fritidsbebyggelse-frittliggende. Eiendommen omfattes av kommuneplan for Trysil kommune, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til fritidsbebyggelse.

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen fritidsbolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Det foreligger begrensninger ved korttidsutleie for eierseksjoner. I det tilfelle fritidsboligen ligger på festet grunn, kan det også foreligge begrensninger i festekontrakt. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Mulighet for rask overtagelse.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en

akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

59 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 390 000,00))

78 890,- (Omkostninger totalt)

2 468 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 78 890

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Meglere vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,9% av salgssummen, minimum kr 45.000,- av salgssummen ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.250,-), visningshonorar (kr 2.500,-), markeds pakke (kr 18.900,-) samt innhenting av opplysninger (kr 12.500,-). Alle beløp er inklusive mva.

Oppdragsansvarlig

Simen Unneberg
Eiendomsmeglerfullmektig
simen.unneberg@aktiv.no
Tlf: 902 79 704

Ansvarlig megler

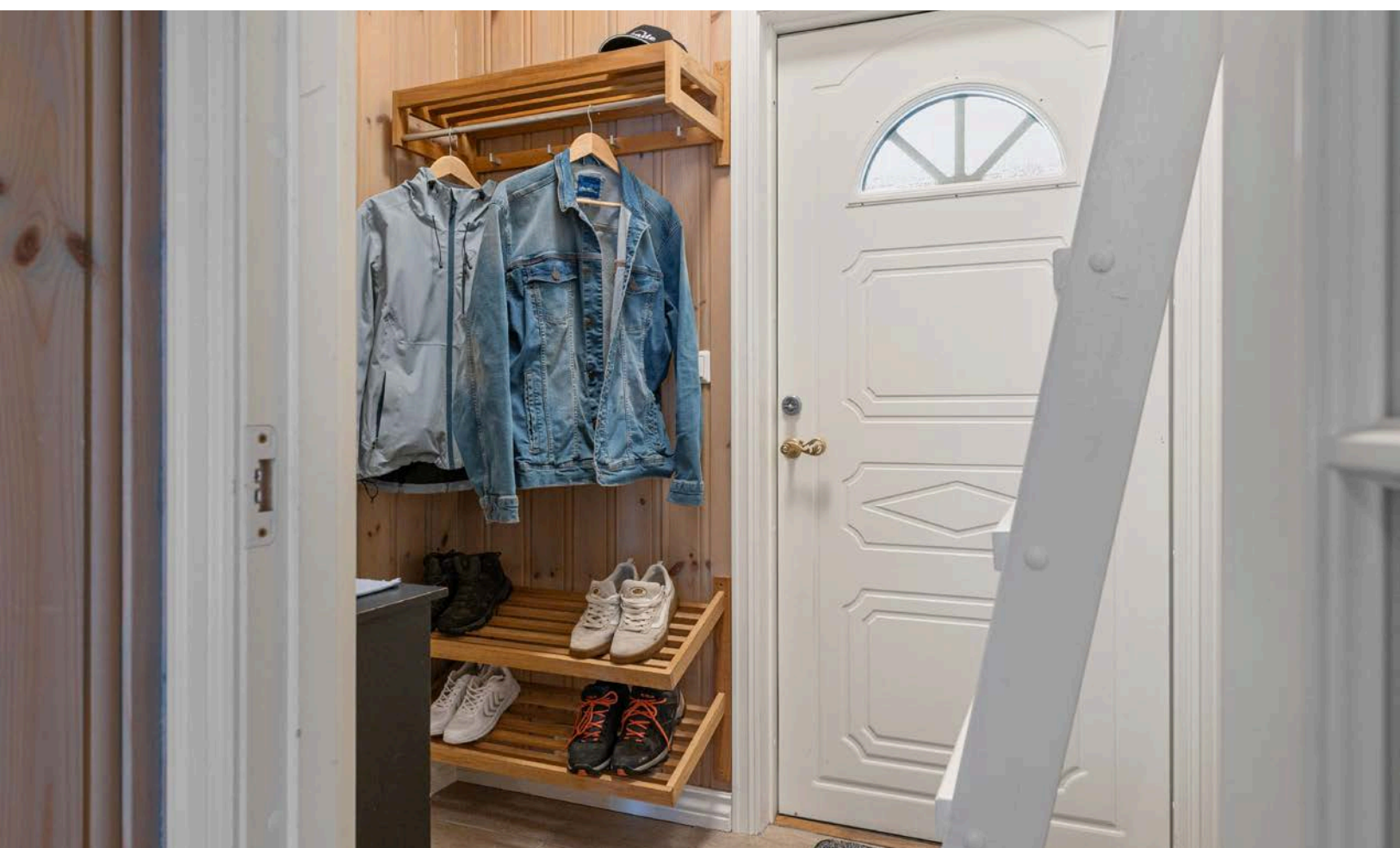
Marius Norum
Eiendomsmegler / Partner
marius.norum@aktiv.no
Tlf: 465 04 951

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, Storgata 15
2408 Elverum
Tlf: 624 31 420

Salgsoppgavedato

26.06.2024





















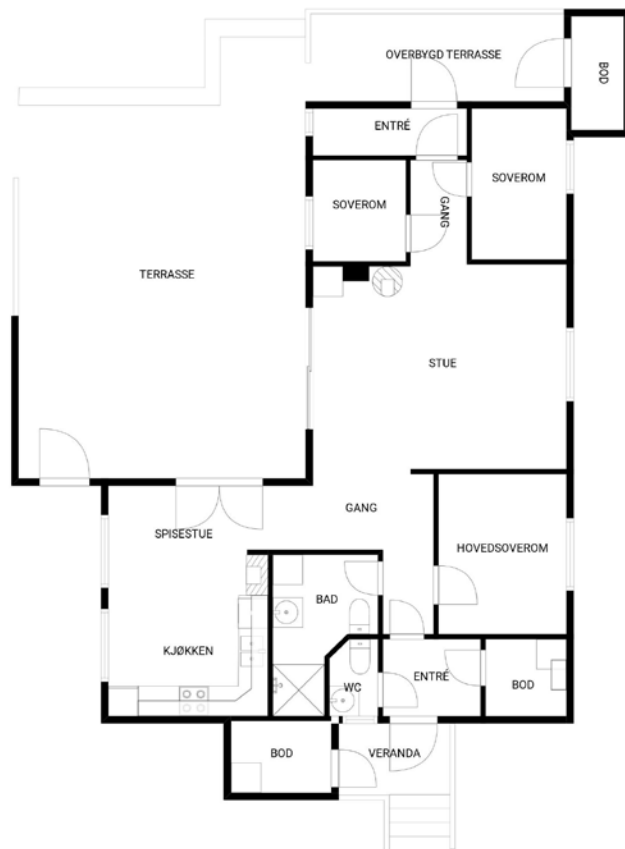












Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Nordre Ifarnesveg 76, 2428 SØRE OSEN

 TRYSIL kommune

 gnr. 76, bnr. 13, fnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 20.06.2024

Rapportdato: 25.06.2024

Oppdragsnr.: 20243-1703

Referansenummer: RX2391

Autorisert foretak: Byggtakst Elverum AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Roger Furuseth



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

Norsk takst

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



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

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

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

Byggtakst Elverum AS

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er vurdert fra bakkenivå. Saltakskonstruksjon teknet med taksteinsprofilerte ståplater. Snøfangere ned mot raft. Ukjent tekkeår. Undertak antatt som bordtak fra byggeårene, ukjent vedr sekundærtekkning. Beisede vindskier. Isbord med metallbeslag. Yttervegger med utvendig stående kledning, ukantet kledning. Fasader med etablert lufting. Lusinger/musebånd påvist montert ved underkant mellom kledningsbord (stikkprøve). Tidligere opplyst siste utvendig strøk fra 2021. Åpen terrasseplattning ved 1. etasje mot sydvest med adkomst fra kjøkken, stue, terrasse vest og ett trinn til terreng. Noe levegg mot øst og noe rekkverk mot syd. Oljet terrassegulv mot syd, opplyst oljet i 2024. Fundamentert på støpte pilarer og Lecablokker, Ukjent vedr frostsikring. Terrasseplattning med ukjent alder. Overbygget terrasse mot vest som en del av hustaket med adkomst fra vindfang, bod, terrasseplattning og trapp til terreng. Gulv med impregnerte terrassebord, beiset stående rekkverk, høyde 90 cm. Trapp med lukkede opptrinns og 3 inntrinns. Rekkverk på begge sider. Fundamentert på støpte pilarer, ukjent vedr frostsikring. Terrasseplattning med ukjent alder.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innerdører med trefyllingsdører fra byggeårene. Vindfangdør med glassfelt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Baderom tidligere opplyst fra 2012. Gulv og vegger med fliser, mykfuger i overganger. Himlinger med behandlet panel med downlight. Elektrisk gulvvarme. Installasjoner med heldekkende servant i innredning, gulvmontert WC, dusjnise med forheng og håndklevarmer. Opplegg for vaskemaskin. Vindu i dusjone med forheng foran, vindu til bod. Mekanisk avtrekk på vegg med uttrekk til bod, tilluftsspalte ved dørterskel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken tidligere opplyst fra 2012. Innredning med laminerte fronter og skrog. Demping ved fronter og skuffer. Benkeplate med laminat. Veggflater over benkeplater med fliser, mykfuge i overgang. Oppvaskkum i metall. Integreerte hvitevarer med stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Plass for kjølf/frys. Ventilator over kokeplass med avkast til friluft. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt. Manglende endemuffer, viser til Tekniske installasjoner, vannledninger.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Gulv med fliser og vegger og himling med panel. Installasjoner med gulvmontert WC og servant. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Rom uten etablert ventilering. Ventilasjon eventuelt med åpent vindu til bod.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Inntak med jordkabel. Sikringskap med jordfeilautomater, overspenningsvern og digital måler plassert i vindfang vest. 3-fase 230V anlegg med 40A hovedsikringer. Hovedsakelig skjult ledningsnett. Downlights ved overbygde inngangspartier og bad. Elektrisk gulvvarme ved baderom og toalett. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Opplyst ingen tiltak ved elektrisk anlegg i eiers eietid.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent vedr evt såler under grunnmurer og vedr frostsikring av fundamenter. Synlig fundamentering med støpte pilarer og Lecablokk. Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret. Opplyst tilknyttet privat vann tilknyttet hytteområdet anlegg. Opplyst at eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l. Inntak med PE-plast. Avløpsrør fremstår utført PVC-plast. 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](#)

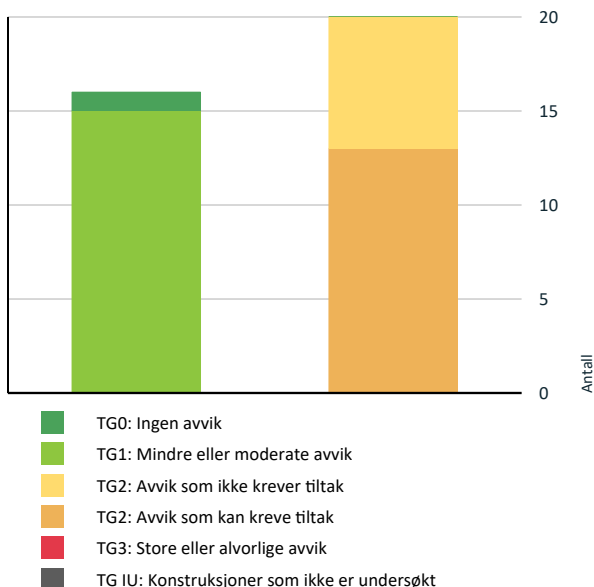
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for brukstillatelse eller ferdigattest.

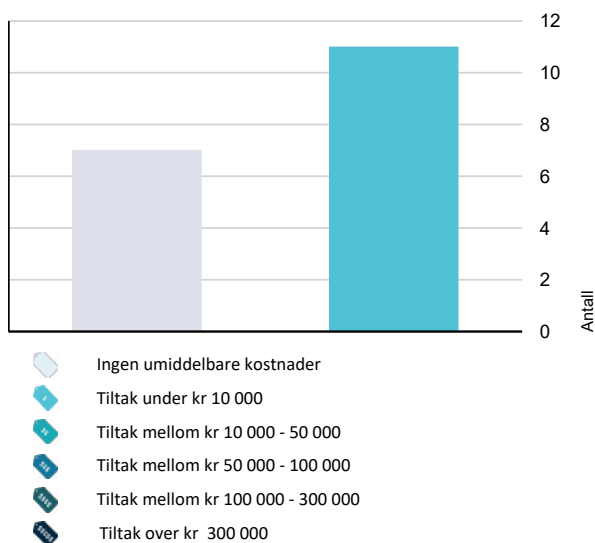
Sammendrag av boligens tilstand

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, borett, konsesjon, forkjøpsrett eller særeie. Opplysninger fremskaffes 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).

Punktfestet tomt. Disponibelt tomteareal stipulert til 1000 m². Feste kontrakt er ikke fremlagt. Ingen opplysninger vedr festeavgift eller festevilkår. Bortfester er Bente E Pedersen-Luczkow. Opplysninger for øvrig fremskaffes av megler.

Tilkomst til fritidsboligen via privat bomvei. Tilkomst fra bomvei til privat vei med flere brukere. Brøyte kostnader og vedlikeholdskostnader tilknyttet privat veiadkomst for flere eiendommer må påregnes. Ukjent om kostnadsnøkkel er utarbeidet til fordeling av brøyte- og vedlikeholdsutgiftene. Ingen opplysninger om evt tinglyst veirett.

Opplyst om båt plass ved ferdigstilt molo.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1985

Kommentar
Opplyst byggeår 1985

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2005	Tilbygg	Tilbygg mot øst fremstår som oppført ca 2005 med vindfang, gang, soverom, kjøkken, bad og bod.
2012	Modernisering	Tidligere opplyst rehabilitering av kjøkken, bad og diverse overflatebehandlinger fra 2012.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er vurdert fra bakkenivå. Saltakskonstruksjon tekket med taksteinsprofilerte stålplater. Snøfangere ned mot raft. Ukjent tekkeår. Undertak antatt som bordtak fra byggeårene, ukjent vedr sekundærttekkning. Beisede vindskier. Isbord med metallbeslag.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall, nedløp med utkast til terreng. Vinduer med metallbeslag på vannbrett. Helbeslåtte piper over tak. Isbord og forkantbord med metallbeslag. Takflater med snøfangere ned mot raft. Beslag av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Manglende takstige og feieplattning.

Konsekvens/tiltak

- Stigerinn og plattform for feier må monteres.

Stigerinn og plattform for feier må påregnes montert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon

Yttervegger med utvendig stående kledning, ukantet kledning. Fasader med etablert lufting. Lusinger/musebånd påvist montert ved underkant mellom kledningsbord (stikkprøve). Tidligere opplyst siste utvendig strøk fra 2021.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperretakskonstruksjon med mønedrager. Skråhimlinger antatt isolert med mineralull, ukjent vedr dampspærre. Ukjent vedr luftespalte over isolasjon, spalter ved underkledninger ved raftekasser med insektnetting.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Opplyst om noe kondensproblematikk i overgang vegg/tak i stue over vedhylle, anførte forhold antas å være som følge av utett dampspærreløsning/luftlekkasjer og forekommer i hovedsak ved sprenkulde og hard fyring på vintertid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnet usikkerhet vedr dampspærreløsning/luftlekkasjer må forholdene ved avviket følges opp jevnlig, utbedring av anførte forhold anses ikke prekärt og kan evt forventes. Kostnadsestimat kun for kontroll av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Noe fuktskjolder/avflassing på taklist.

Vinduer

Vinduer med isolerglass, hovedsakelig fra 2006. Vinduer med utvendige løse sprosser. Vannbrett med metallbeslag.

Tilstandsrapport

Årstall: 2006 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

2-fløyet terrassedør til terrasseplattning fra kjøkken, isolerglass påvist fra 2000. Heve-skyve terrassedør til terrasseplattning fra stue, isolerglass påvist fra 2002. Laminerte ytterdører mot øst og vest med glassfelt, dører fra 2004. Boddører øst og vest som trefyllingsdører, antatt fra 2000-tallet.

Årstall: 2000

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører med noe justeringsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte dører bør justeres noe. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Åpen terrasseplattning ved 1.etasje mot sydvest med adkomst fra kjøkken, stue, terrasse vest og ett trinn til terreng. Noe levegg mot øst og noe rekkverk mot syd. Oljet terrassegulv mot syd, opplyst oljet i 2024. Fundamentert på støpte pilarer og Lecablokker, Ukjent vedr frostsikring. Terrasseplattning med ukjent alder.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Overbygget terrasse mot vest som en del av hustaket med adkomst fra vindfang, bod, terrasseplattning og trapp til terreng. Gulv med impregnerte terrassebord, beiset stående rekkverk, høyde 90 cm. Trapp med lukkede opptrinn og 3 inntrinn. Rekkverk på begge sider. Fundamentert på støpte pilarer, ukjent vedr frostsikring. Terrasseplattning med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

For lavt rekkverk ved terrasse (krav byggeår 0,9 m, dagens krav 1,0 m).

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige trapper

Overbygget inngangsparti mot øst med pulttak med adkomst fra vindfang, bod og trapp til terreng. Gulv med impregnerte terrassebord, beiset stående rekkverk, høyde ca 90 cm. Trapp med lukkede opptrinn og 3 inntrinn. Rekkverk på begge sider. Inngangsparti fundamentert på støpte pilarer, ukjent vedr frostsikring. Ukjent alder.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med fliser og parkett. Vegger og himlinger/skråhimlinger med behandlet panel. Tidligere opplyst med overflatebehandlinger hovedsakelig fra 2012.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fliser i vindfang med løsnende fuger. Enkelte fliser med limslipp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for noe vedlikehold, se under avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mot kryprom med trebjelkelag, ukjent vedr isolering. Påstøp ved badrom. Stubbloft med stubbloftsbord eller stubbloftsplater. Høydeavviksmålinger i stue og kjøkken med avviksregistreringer innenfor normale toleranser, registrerte avvik opp mot 11 mm over hele rommet ved stue.

TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Innvendig elementpipe på kjøkken. Helbeslått over tak med regnhatt. Pipevanger og brannmur pusset og malt, tildekket pipevange på bad. Brannvegg mot kjøkkeninnredning med spesialplate. Sotluke på kjøkken. Brannsikring på gulv under sotluke. Vedovn på kjøkken med toppmontert røykgassrør med feiluke. Ovn plassert på fliser, brannsikring mot gulv foran innlegg med metallplate. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Brannsikring på gulv under sotluke noe kort, bør være 30 cm

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedringer ved kort brannsikring under sotluke bør vurderes. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Pipe og ildsted - 2

Innvendig elementpipe på stue. Helbeslått over tak med regnhatt. Pipevanger og brannmur pusset og malt, tildekket på soverom. Sotluke på stue. Pipe stue tilkoblet vedovn med toppmontert røykgassrør med feiluke. Ovn plassert på fliser. Brannsikring mot gulv foran innlegg med fliser. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

TG 2 Kryp Kjeller

Begrenset besiktigelse fra veggliv. Kryprom under hele bygget. Gulv med jordmasser uten plast mot grunnen. Synlig fundamentering med støpte søylepunkter og Lecablokker. Ukjent vedr frostsikring. Stubbloft med stubbloftsplater og bord.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig bratt tretrapp/stige til hems. Er ikke fastmontert. Åpne opptrinn uten avstandslekt eller rekkverk. Må brukes med forsiktighet. Trapp uten forbindelse til etablerte boligrom. Ingen spesielle krav ved intern trapp kun for drift av bygget.

TG 2 Innvendige dører

Innerdører med trefyllingsdører fra byggeårene. Vindfangdør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører med ujevnt anslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte dører med justeringsbehov.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

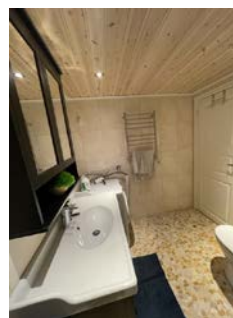
1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom tidligere opplyst fra 2012. Gulv og vegger med fliser, mykfuger i overganger. Himlinger med behandlet panel med downlight. Elektrisk gulvvarme. Installasjoner med heldekkende servant i innredning, gulvmontert WC, dusjnise med forheng og håndklevarmer. Opplegg for vaskemaskin. Vindu i dusjsone med forheng foran, vindu til bod. Mekanisk avtrekk på vegg med uttrekk til bod, tilluftsspalte ved dørterskel.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Vegger med fliser, mykfuger i overganger. Himlinger med behandlet panel med downlights. Vindu i dusjsone med forheng foran, vindu til bod.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vindu uten påviste skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduet må holdes under oppsikt da det sitter på et utsatt sted.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, mykfuger i overganger. Elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell sluk/terskel ble målt til 40 mm (25 mm på gulv foran terskel, høyde terskel 15 mm), fremstår å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift TEK10 (minimum 25 mm foran terskel og minimum 15 mm terskel).

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk uten synlig mansjett. Ukjent fuktsikring under fliser, evt fuktsikring kan være utført med smøremembran, banemembran eller eldre gulvbelegg under påstøp.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med heldekkende servant i innredning, gulvmontert WC, dusjnische med forheng og håndklevvarmer. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på vegg med uttrekk til bod, tilluftspalte ved dørterskel. Viser til ventilasjon under Tekniske installasjoner.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt på toalettrom mot dusjsone. Ingen tegn til fuktproblematikk ved veggkonstruksjonen.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



Hulltaking foretatt på toalettrom mot dusjsone. Ingen tegn til fuktproblematikk ved veggkonstruksjonen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken tidligere opplyst fra 2012. Innredning med laminerte fronter og skrog. Demping ved fronter og skuffer. Benkeplate med laminat. Veggflater over benkeplater med fliser, mykfuge i overgang. Oppvaskkum i metall. Integreerte hvitevarer med stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Plass for kjøøl/frys. Ventilator over kokeplass med avkast til friluft. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.

Manglende endemuffer, viser til Tekniske installasjoner, vannledninger.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken uten lekkasjevakt, krav ved byggetidspunktet. Manglende endemansjetter ved rørvslutninger varerør i kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Lekkasjevakt må monteres. Komfyrvakt anbefales montert.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Ventilator over kokeplass med avkast til friluft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ulyder fra ventilator når den ikke er i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilator anbefales utskiftet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulv med fliser og vegger og himling med panel. Installasjoner med gulvmontert WC og servant. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Rom uten etablert ventilering. Ventilasjon eventuelt med åpent vindu til bod.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist andre avvik:

Rom uten etablert ventilering og tilluftsløsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må etableres ventilering fra toalettrom. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Rørproppleg med plast rør-i-rørsystem, samt noe Cu-rør i tilknytning til installasjoner. Fordelingsskap med fordelerstokker plassert på bad, drenering til bad med sluk. Inntak med PEL, vannmåler og stoppekran i fordelingskap. Montert utekran. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Stoppekran ikke merket. Manglende endemuffer ved rørvavslutninger varerør inne i kjøkkenbenk. Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år. PEX plastrør har levetid på opptil 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tiltak:

Stoppekran bør merkes. Endemuffer bør monteres ved avslutninger for varerør i kjøkkenbenk. Lekkasjevakt anbefales montert i alle rom med vanninstallasjoner. Anlegget bør kontrolleres av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør med PP-plast. Ukjent vedr stakeluke og kloakklufting. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TC 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsavtrekk fra bad er ført inn på bod. Toalettrom uten ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjon fra bad må føres gjennom yttervegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TC 2 Varmtvannstank

Bereder fra 2006 plassert på kjøkken. Bereder med volum 116 liter, vanntilkoblet med Cu-rør. Strømtilkoblet med stikkontakt. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist andre avvik:

Bereder tilkoblet veggstikk. Bereder plassert i rom uten sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Andre tiltak:

Det anbefales bereder med fast montering og sikkerhetsbryter. Lekkasjevakt i tilknytning bereder evt flytting av bereder til rom med sluk anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TC 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Inntak med jordkabel. Sikringsskap med jordfeilautomater, overspenningsvern og digital måler plassert i vindfang vest. 3-fase 230V anlegg med 40A hovedsikringer. Hovedsakelig skjult ledningsnett. Downlights ved overbygde inngangspartier og bad. Elektrisk gulvvarme ved baderom og toalett. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Opplyst ingen tiltak ved elektrisk anlegg i eiers eietid.

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.
1985 Ingen opplysninger.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ingen opplysninger.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæringer må fremlegges.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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 løser ut.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Ingen opplysninger brann/branntilløp 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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap 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. Samsvarserklæringer må fremlegges.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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 i en etasje og med en boenhet.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Ut plassert brannslukningsapparat ihht forskriftskrav.
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Ut plassert brannslukningsapparat fra 2023
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Montert røykvarslere.
- Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Røykvarslere ble ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen fremstår bestående av morenemasser med god dreneevne.

1 TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng **Rom under terreng*

Byggegrupp fremstår som utført uten etablert dreneringssystem. Takvann ført til terreng.

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ukjent vedr evt såler under grunnmurer og vedr frostsikring av fundamenter. Synlig fundamentering med støpte pilarer og Lecablokk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ukjent vedr frostsikring, men ingen tegn til skjevheter ved konstruksjoner som kan tillegges teleproblematikk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det bør undersøkes om frostisolasjon er etablert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 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.

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret. Opplyst tilknyttet privat vann tilknyttet hytteområdets anlegg. Opplyst at eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l. Inntak med PE-plast. Avløpsrør fremstår utført PVC-plast. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpsystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Anlegget er 38 år gammelt. Ingen opplysninger om lekkasjer, frostproblematikk eller problemer med avløp. I følge Byggeforsk byggedetaljblad ligger generell levetid plastrør på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år. Spredegrøfter eller infiltrasjonsanlegg har en normal levetid på 25-30 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen. Opplyst om fungerende anlegg, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann. Kostnadsestimat kun for kontroll av fagmann. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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
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).

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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	85	5		90	56		90
Hems						13	13
SUM	85	5			56	13	103
SUM BRA	90						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue , Kjøkken , Gang , Soveromsgang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Toalettrom , Vindfang , Vindfang 2, Bod	Bod 2, Bod 3	
Hems	Lagerrom		

Kommentar

Bolig med fullt bruksareal for arealer omsluttet av yttervegger ved 1.etasje. Arealer ved hems med skråhimlinger og uten målbarhet grunnet lave himlingshøyder (< 1,9 m). Gulvflate ved hems målt til ca 13 m². Eksternt bruksareal for utvendige boder. Terrasseplattning og overbygde inngangspartier fremgår under åpent areal i arealoversikten. Terrasseplattning med areal ca 45 m². Overbygget inngangsparti øst med areal ca 3 m². Overbygget inngangsparti vest med areal ca 8 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).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for brukstillatelse eller ferdigattest.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, 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).

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	82	8

Kommentar

Fritidsbolig

Bolig med fullt bruksareal for arealer omsluttet av yttervegger ved 1.etasje. Arealer ved hems med skråhimlinger og uten målbarhet grunnet lave himlingshøyder (< 1,9 m). Gulvflate ved hems målt til ca 13 m². Utvendige og innvendig bod medtatt som sekundært bruksareal. Terrasseplattning og overbygde inngangspartier uten beregningsmessig areal. Terrasseplattning med areal ca 45 m². Overbygget inngangsparti øst med areal ca 3 m². Overbygget inngangsparti vest med areal ca 8 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).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.6.2024	Fredrik Engebakken	Takstingeniør
	Svein Hellegaard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3421 TRYSIL	76	13	8	0	1000 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Nordre Ifarnesveg 76			

Hjemmelshaver

Hellegaard Svein, Aabel Torunn Irene

Kommentar

Punktfestet tomt. Disponibelt tomteareal stipulert til 1000 m². Festekontrakt er ikke fremlagt. Ingen opplysninger vedr festeavgift eller festevilkår. Bortfester er Bente E Pedersen-Luczko. Opplysninger for øvrig fremskaffes av megler.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendom med beliggenhet ved Osensjøen Turistsenter i Trysil kommune. Utsikt over Osensjøen sydvest. Område med campingplass og fritidsbebyggelse. Ca 6 km til dagligvare. Ca 30 km til Furutangen hytteområde med bl.a. skitrekke. Ca 42 km til Trysilfjellet alpinanlegg.

Adkomstvei

Tilkomst til fritidsboligen via privat bomvei. Tilkomst fra bomvei til privat vei med flere brukere.

Tilknytning vann

Opplyst privat vann tilknyttet hytteområdets anlegg.

Tilknytning avløp

Opplyst eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Reguleringsplan for Osensjøen Turistsenter søndre del fra 2009. Planid 20090400.
Reguleringsmessige forhold er ikke undersøkt.

Om tomten

Dels opparbeidet tomt med plen, for øvrig naturtomt. Gruset gårdsplass med parkering for flere biler. Terrasseplattning mot sydvest. Overbygde inngangspartier mot øst og vest.

Tinglyste/andre forhold

Punktfestet tomt. Disponibelt tomteareal stipulert til 1000 m². Feste kontrakt er ikke fremlagt. Ingen opplysninger vedr festeavgift eller feste vilkår. Bortfester er Bente E Pedersen-Luczko. Opplysninger for øvrig fremskaffes av megler.

Tilkomst til fritidsboligen via privat bomvei. Tilkomst fra bomvei til privat vei med flere brukere. Brøyte kostnader og vedlikeholdskostnader tilknyttet privat vei adkomst for flere eiendommer må påregnes. Ukjent om kostnadsnøkkel er utarbeidet til fordeling av brøyte- og vedlikeholdsutgiftene. Ingen opplysninger om evt tinglyst veirett.

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

Opplyst om båt plass ved ferdigstilt molo.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 400 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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. Straks tiltak 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 dampspæren 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 hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RX2391>

KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211240277	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Torunn Irene Aabel	Svein Hellegaard
Gateadresse	
Nordre Ifamesveg 76	
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	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	12
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Sparebank 1
Polise/avtalnr.	30397059/5

Document reference: 1211240277

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TIA, SH

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1211240277

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torunn Aabel	9b0038ad1de7e5a807e80e c61d75a3aedf0dc9ad	20.06.2024 10:53:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

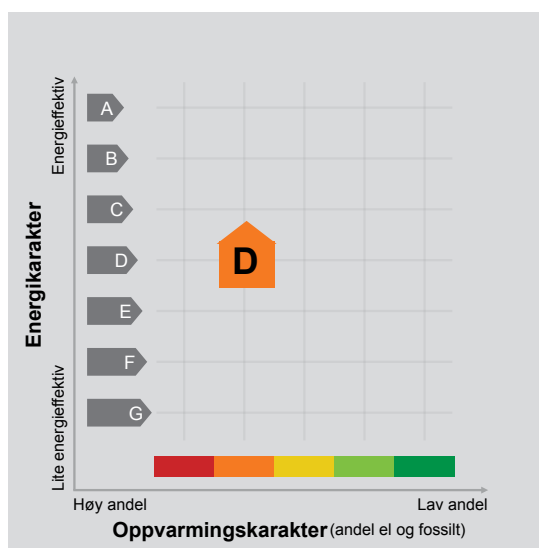
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Hellegaard	b283d961304ad21faa5c1e2 d8154a4d54a8743ad	20.06.2024 11:15:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211240277

- 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>

ENERGIATTEST

Adresse	Nordre Ifarnesveg 76
Postnummer	2428
Sted	SØRE OSEN
Kommunenavn	Trysil
Gårdsnummer	76
Bruksnummer	13
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	8
Bygningsnummer	154172939
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	0ae13eb8-a686-4faa-9466-9fe141c42a4d
Dato	20.06.2024



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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utendørs
- Luft kort og effektivt

- Redusér innnetemperaturen
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2012
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nordre Ifarnesveg 76
Postnummer: 2428
Sted: SØRE OSEN
Kommune: Trysil
Bolignummer: H0101
Dato: 20.06.2024 10:19:36
Energimerkenummer: 0ae13eb8-a686-4faa-9466-9fe141c42a4d

Kommunennummer: 3421
Gårdsnummer: 76
Bruksnummer: 13
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 8
Bygningsnummer: 154172939

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Slå el. apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømförbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Nabolagsprofil

Nordre Ifarnesveg 76

Høyde over havet

460 m



Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen 1 t 50 min 🚗

🚗 Osensjøen turistsenter 8 min 🚶
Linje 831, 838 0.7 km

Avstand til byer

Elverum 41 min 🚗

Hamar 1 t 9 min 🚗

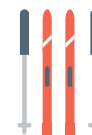
Oslo 2 t 23 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Joker Osen 24 min 🚗

Vintersport

Langrenn
• Avstand til nærmeste løype: 164 m



Alpin
• Furutangen skisenter
• Kjøretid: 34 min
• Skitrek i anlegget: 2



Aktiviteter

Playa Sjøenden 9 min 🚗

Playa del Osen 24 min 🚗

Osen Jegerforening skytebane 24 min 🚗

Snippen gård 27 min 🚗

Sport

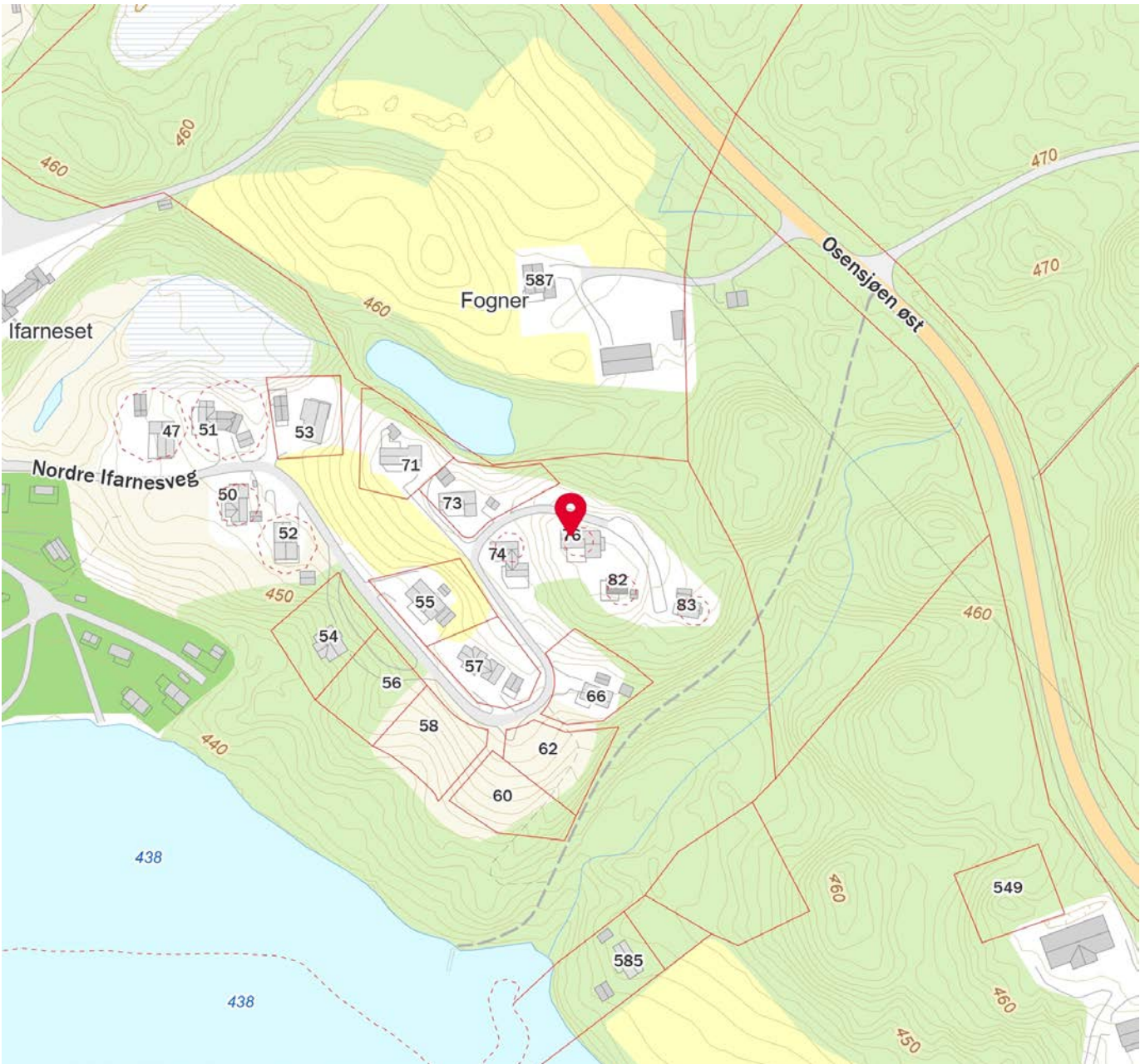
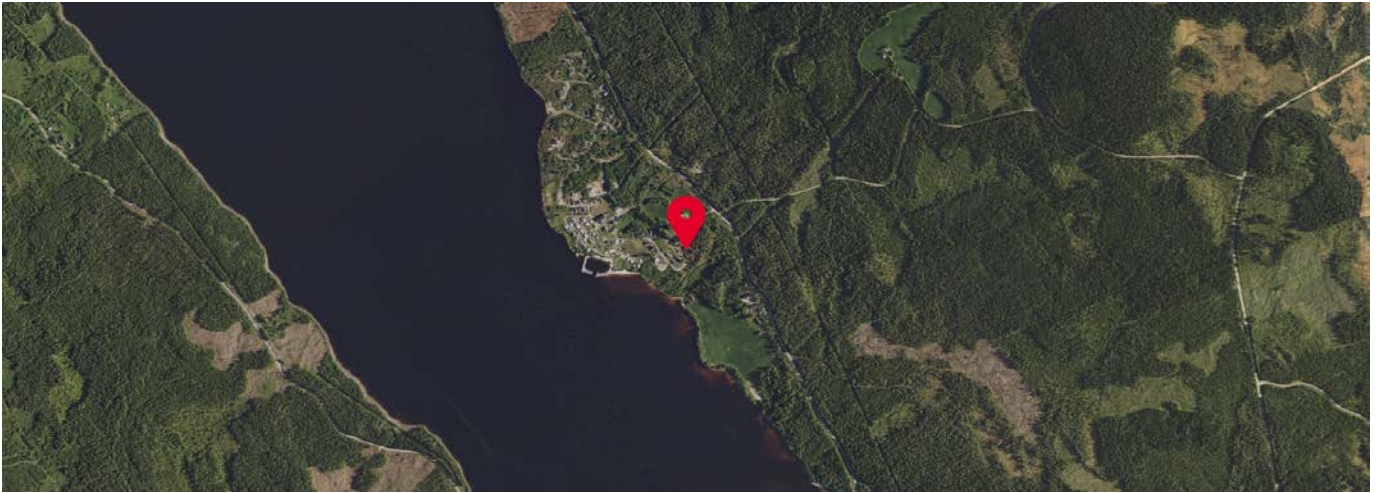
🏀 Hamneren 8 min 🚗
Aktivitetshall 6.2 km

🏀 Vestre Trysil skole 10 min 🚗
Aktivitetshall 6.7 km

Dagligvare

Matkroken Søre Osen 9 min 🚗
Post i butikk, PostNord 6.8 km

Joker Osen 24 min 🚗
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent 22.2 km





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Nordre Ifarnesveg 76
2428 SØRE OSEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Simen Unneberg

Oppdragsnummer:

Telefon: 902 79 704
E-post: simen.unneberg@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre