

aktiv.



Amundrud 67, 1821 SPYDEBERG

**Koselig hytte i etablert område
med bilvei helt frem - lys tomt
med gode solforhold. 2 soverom.
Vann og EL.**



Eiendomsmegler

Rikke Emilia Andersson

Mobil 970 14 223

E-post rikke.andersson@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Askim

Stasjonsmester Frost gate 18, 1802 Askim. TLF. 69 88 84 44

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 975 000,-
Omkostn.: Kr 25 720,-
Total ink omk.: Kr 1 000 720,-
Årlig festeavgift: Kr 3 707,-
Selger: Mette Havn

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1971
BRA-i/BRA Total 50/50 kvm
Tomtstr.: 600 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 461, bnr. 1
Oppdragsnr.: 1102240211

Velkommen på hytta!

Velkommen til Amundrud 67!

Hytta består av:

Gang, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.

Bod med både utvendig og innvendig adkomst.

Festetomt med bilvei helt frem og parkeringsplass.

Amundrud 67, lokalisert i Spydeberg, er en idyllisk plass for dem som søker ro og tilknytning til naturen.

Dette området er kjent for sine vakre omgivelser og et godt lokalsamfunn, hvor hytta ligger perfekt plassert for å gi et fredelig avbrekk fra byens mas.

Området rundt Spydeberg er preget av frodige skoger og innsjøer som inviterer til et bredt mangfold av utendørsaktiviteter.

Her kan du nyte vandreturer, padling og fiske, eller rett og slett sylte i den stille naturen.

Vinteren byr også på gode muligheter for skigåing og andre vinteraktiviteter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	63
Nabolagsprofil	68
Budskjema	87

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 50 m²

BRA totalt: 50 m²

TBA: 39 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 50 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

39 m²

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

600 m²

Tomtebeskrivelse

Festet tomt.

Kupert naturtomt med fjell i dagen og diverse beplantning.

Gruset innkjørsel med plass til 2 biler.

Årlig festeavgift

Kr 3 707

Festetid

Festetid til 31.12.69 med mulighet for forlengelse.

Regulering av festeavgift

Reguleres iht. konsumprisindeksen. Neste regulering er 2030.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Ikke mulighet for innløsning.

Festekontrakt datert

01.10.1970.

Beliggenhet

Amundrud 67, lokalisert i Spydeberg, er en idyllisk plass for dem som søker ro og tilknytning til naturen.

Dette området er kjent for sine vakre omgivelser og et godt lokalsamfunn, hvor hytta ligger perfekt plassert for å gi et fredelig avbrekk fra byens mas.

Området rundt Spydeberg er preget av frodige skoger og innsjøer som inviterer til et bredt mangfold av utendørsaktiviteter.

Her kan du nyte vandreturer, padling og fiske, eller rett og slett sylte i den stille naturen.

Vinteren byr også på gode muligheter for skigåing og andre vinteraktiviteter.

Nabolaget har en koselig, landlig følelse, samtidig som det ligger bare en kort kjøretur unna Spydeberg sentralområde.

Her finner du nødvendige fasiliteter som butikker, skoler og gode kollektivtransportforbindelser til Oslo og andre deler av Østfold.

Dette gir enkel tilgang til større byområder, samtidig som du kan nyte den fredfyltheten naturen har å tilby.

For dem som verdsetter et samspill med naturen og en mulighet til å trekke seg

tilbaketil et rolig sted, representerer hytta på Amundrud en ettertraktet sjanse.

Her har du et fristed for familien eller en perfekt plass for helgeturer, der minnerike opplevelser kan skapes året rundt.

Adkomst

Adkomst via privat gruset bilvei.

Bebyggelsen

Primært hytteområde

Bygningssakkyndig

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Frittliggende fritidsbolig med ett plan på 50 kvm, oppført i 1971.

Boligen har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer.

Taket er tekket med stål/aluminiumsplater, men alderen på disse er ukjent.

Hytten har takrenner, nedløp og beslag og en overtrukket pipehatt av

overflatebehandlet stål, med ukjent alder. Innslag av plast i skjøtestykker.

Hytten har trevinduer med både 2-lags glass og koblet glass av ukjent alder.

Hytten har en hovedytterdør i tre med glassfelt, en tredør til boden, og en balkongdør i tre med 2-lags glass fra byggeår.

Yttervegger har en trekonstruksjon av ukjent utførelse, komplementert med liggende tømmermannskledning fra byggeår, overflatebehandlet i 2022.

Hytten har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Terrasse oppført i treverk på 39 kvm, mot syd og øst med tilgang fra stue og terreng.

Terrassen har trykkimpregnerte bærebjelker og terrassebord.

Fundamenteringen er en kombinasjon av trestolper, betong og Leca.

Innhold

Hytta består av:

Gang, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.

Bod med både utvendig og innvendig adkomst.

Standard

Overflater:

Gulv: Furugulv.

Vegger: Trepanel og malte plater.

Himling: Trepanel og malte plater.

Kjøkken:

Kjøkkenet har åpen og sosial løsning mot stuen.

Innredning har glatte, hvite skapfronter og en benkeplate i laminat med integrert dobbelvask i rustfritt stål.

Kjøkkenet er utstyrt med et kromfarget blandebatteri, belysning under overskap, og kjøkkenplater på eggen over benkeskap.

Hvitevarer inkluderer en frittstående komfyr samt et kombiskap for kjøl/frys.

Det er ikke montert kjøkkenventilator.

Bad:

Badet har en enkel utførelse med furugulv og malte veggplater, trepanel i tak.

Innredningen består av hvite, glatte fronter med en ovenpåliggende servant i en helstøpt plate, utstyrt med et kromfarget blandebatteri og speil.

Dusjkabinett og et Cinderella forbrenningstolett.

Innredning, dusjkabinett og cinderella er fra 2017.

Våtrommet ventileres naturlig gjennom en veggventil og et vindu.

Panelovnn på vegg som varmekilde.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport.

Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Taktekking:

Taket er tekket med stål/aluminiumsplater, men alderen på disse er ukjent.
Ved besiktelse kan man se at platene er montert over de gamle tekkingen som består av pappshingel.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak.
Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Nedløp og beslag:

Hytta har takrenner, nedløp og beslag og en overtrukket pipehatt av overflatebehandlet stål, men alderen på disse er ukjent.

Innslag av plast i skjøtestykker.

Vurdering av avvik:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Utvendige beslag og nedløp har stedvise deformasjoner.

Veggkonstruksjoner:

Yttervegger har en trekonstruksjon av ukjent utførelse, komplementert med liggende tømmermannskledning fra byggeår.

Kledningen er overflatebehandlet i 2022.

Vurdering av avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Takkonstruksjon/ Loft:

Boligen har saltak, og takkonstruksjonen er oppført i tresperrer, besiktiget fra kryploft.

Hytta er påbygd etter byggeår, årstall er dog ukjent.

Store deler av konstruksjon er uten mulighet for kontroll.

Vurdering av avvik:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Insektsnett ved raft er perforert.

Vinduer:

Hytta har trevinduer med både 2-lags glass og koblet glass av ukjent alder.

Vinduene er gamle, ikke mulig å fastslå produksjonsår mellom glasslagene.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist lokale råteskader i utvendig trevirke.

Dører:

Hytta har en hovedytterdør i tre med glassfelt, en tredør til boden, og en balkongsdør i

tre med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Kald trekk kan oppstå.
Karmene i dører bærer preg av eldre og slitasje.

Utvendige trapper:

Utvendige trapper i tre.

Vurdering av avvik:

Det påvises sprekker i trevirket.

Overflater:

Gulv: Furugulv.

Vegger: Trepanel og malte plater.

Himling: Trepanel og malte plater.

Vurdering av avvik:

Det er skader og bruksslitasje og generelt behov for vedlikehold flere steder på overflater.

Etasjeskille/ gulv mot grunn:

Hytta har trebjelkelag i etasjeskille.

Det er målt høydeforskjell på 15-30 mm gjennom hele rommet og mellom 10-20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Vurdering av avvik:

TG 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Radon:

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon.

Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført.

Det er ikke utført radonmålinger, det er dog ikke et krav med mindre hytta skal leies ut.

Vurdering av avvik:

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

Pipe og ildsted:

Teglsteinpipe fra byggeår med en vedovn montert i stue.

Vurdering av avvik:

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendige dører:

Innvendige dører i tre og trefiner fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Innvendige dører bærer preg av elde og slitasje.

Overflater og innredning, stue/kjøkken:

Kjøkkenet har en åpen og sosial løsning mot stuen.

Innredning har glatte, hvite skapfronter og en benkeplate i laminat med integrert dobbeltvask i rustfritt stål.

Kjøkkenet er utstyrt med et kromfarget blandebatteri, belysning under overskap, og kjøkkenplater på veggen over benkeskap.

Hvitevarer inkluderer en frittstående komfyr samt et kombiskap for kjøl/frys.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at overflater har noe skader.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Avløpsrør:

Avløpsrør av plast med varierende alder.

Eier opplyser om at deler av rørsystemet ble skiftet ut i 2023.

Vurdering av avvik:

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Varmtvannstank:

Varmtvannbereder på ca. 120 liter lokalisert i bod fra 2022 og en benkebereder under kjøkkenbenk av ukjent alder.

Berederne har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt.

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Fuktsikring og drenering:

Bruk av drensledninger er vanligvis ikke nødvendig når gulvet i sin helhet ligger over terrengnivå.

Vurdering av avvik:

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering har begrenset effekt.

Grunnmur og fundamenter:

Ringmur i lettklinkerblokker og betong med provisoriske understøttelser av etasjeskiller.

Vurdering av avvik:

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendig vannledning i plast fra grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

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

Forhold som har fått TG3:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrassene er oppført i treverk og ligger mot syd og øst, med en total størrelse på 39 m².

De har tilgang både fra terrengnivå og stuen.

Terrassegulvet mot øst har et rekkverk av malt trevirke, som er 88 cm høyt.

Trykkimpregnerte bærebjelker og terrassebord er brukt i konstruksjonen.

Fundamenteringen er en kombinasjon av trestolper, betong og Leca.

På grunn av at høyden til terrassen ved inngangspartiet er under 50 cm fra terrenget, er det ikke krav til rekkverk der, så det lave rekkverket blir derfor ikke et avvik.

På befaring var store deler av terrassen dekket av snø, inspeksjonen ble derfor også begrenset.

Vurdering av avvik:

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Det påvises sprekker i trevirke og lokale råteskader i rekkverk, terrassebord og konstruksjon.

Det mangler rekkverk på deler av konstruksjonen.

Krypkjeller:

Hytta har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Det er påvist provisoriske understøttelser av etasjeskiller.

Stubbloftplater har stedvis sklidd fra hverandre, og trevirke er angrepet av sopp.

Bad:

Baderommet har en enkel utførelse med furugulv og malte veggplater, trepanel i tak.

Innredningen består av hvite, glatte fronter med en ovenpåliggende servant i en helstøpt plate, utstyrt med en kromfarget blandebatteri og speil.

Dusjkabinett og et Cinderella forbrenningstoalett.

Våtrommet ventileres naturlig gjennom en veggventil og et vindu, panelovn på vegg som varmekilde.

Ny baderomsinnredning, cinderella forbrenningstoalett og dusjkabinett i 2017.

Vurdering av avvik:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Avtrekk, stue/kjøkken:

Det er ikke montert kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Rommet har ingen ventilasjon.

Vannledninger:

Hytta har innvendige kobberrør av ukjent alder.

Utvendige vannrør i plast ble i følge eier skiftet ut i 2023.

Stoppekran er plassert i samme rom som trykkranken for borevannet under hytta.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det dryper fra rørskjøter.

Det er irr på rør.

Trykktank for borevann:

Trykktank for borevann er plassert i et plassbygd rom under hytta fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Påvist vann rundt trykktanken.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert på yttervegg.

Hytta har åpent/skjult elektrisk anlegg med totalt 5 kurser.

Vurdering av avvik:

Kabler mangler tilstrekkelig mekanisk beskyttelse.

Bereder er tilkoblet via stikkontakt og støpsel.

Stikkontakter er ikke jordet.

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold:

Det mangler brannslukkingsutstyr og røykvarslere.

Terrengforhold:

Eiendommen ligger i skrående terreng.

Vurdering av avvik:

Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Gruset innkjørsel med plass til to biler.

Radonmåling

Radon, TG 2:

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

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue.

Ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 975 000

Kommunale avgifter

Kr 3 898

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer renovasjon og feiing.

Formuesverdi sekundær

Kr 140 000

Formuesverdi sekundær år

2022

Årlig velavgift

Kr 2 800

Velforening

Det er velforening for amundrud og kausebøl på 2 800,- kr 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 461, bruksnummer 1, festenummer 32 i Indre Østfold kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3118/461/1/32:

30.06.1972 - Dokumentnr: 3111 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

ÅRLIG AVGIFT NOK 500

BEST. OM VARIGHET

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

MED FLERE BESTEMMELSER

Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.2023 - Dokumentnr: 548387 - Jordskifte

Gjelder feste

Jordskifte - 21-116632REN-JOOV/JSAR Amundrud og Kausebøl hyttevel

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1469927 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0123 Gnr:61 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 114225 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3014 Gnr:461 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

Vei, vann og avløp

Privat vannforsyning og privat avløpsanlegg.

Det foreligger planer som kan utløse et pålegg på eiendommen som gjelder vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Reguleringsplan:

Id 0123196903, Amundrud hyttefelt. Unyansert formål.

Kommuneplan:

Kommuneplanens arealdel, PlanID 3014202101. Fritidsbebyggelse.

Mulig inngrep på Kommuneplan:

Arealformål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel skal ved motstrid gjelde foran eldre reguleringsplaner, men se § 2.3 for presiseringer og unntak.

Se også kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer under § 5.9 - Bestemmelser om fritidsboliger innenfor områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

975 000 (Prisantydning)

Omkostninger

24 370 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

25 720 (Omkostninger totalt)

40 820 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

43 620 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 000 720 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 015 820 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 018 620 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 25 720

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.

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

budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Rikke Emilia Andersson
Eiendomsmegler
rikke.andersson@aktiv.no
Tlf: 970 14 223

Aktiv Askim AS, Stasjonsmester Frost gate 18
1830 Askim
Tlf: 698 88 444

Salgsoppgavedato

02.01.2025





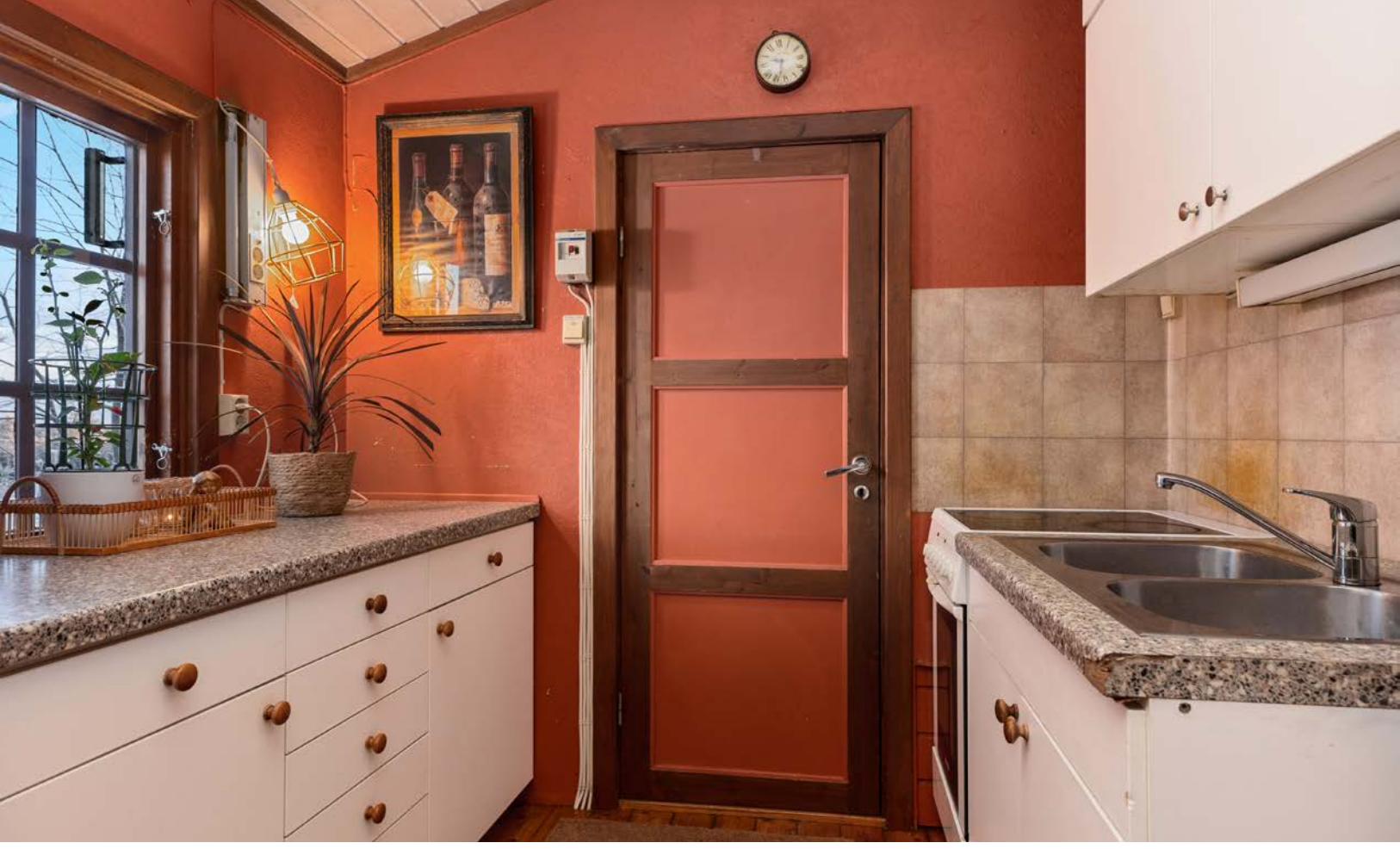




























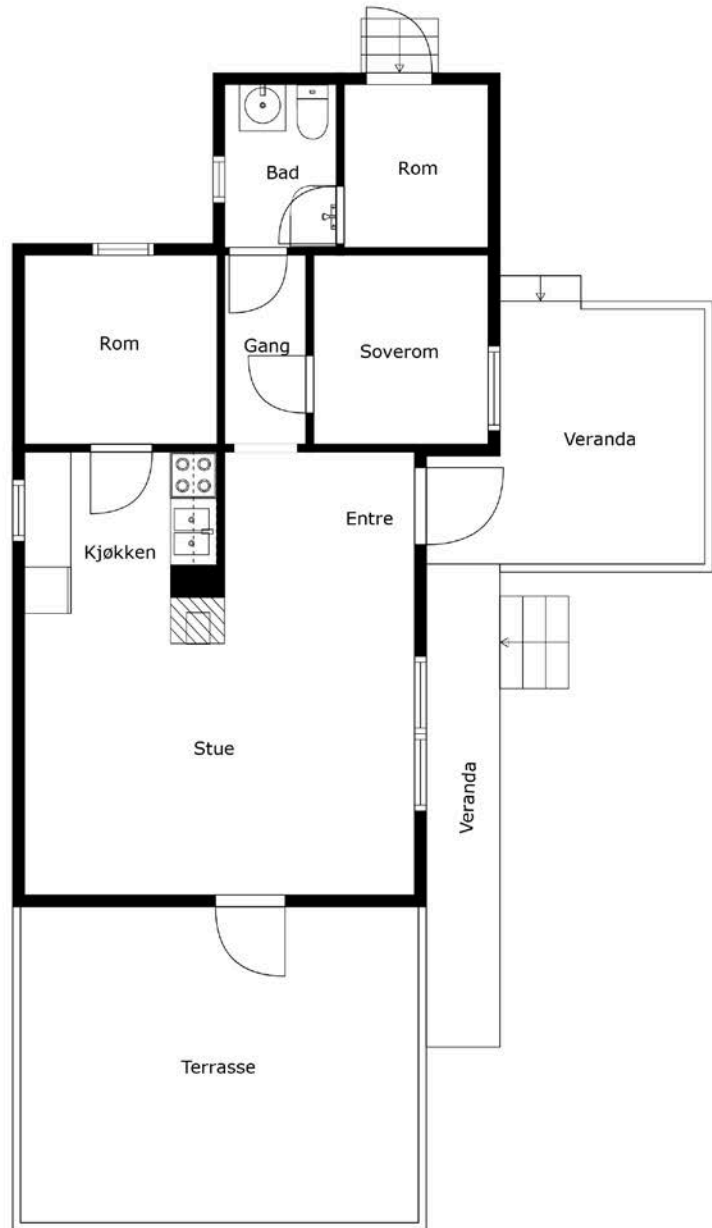






FOTO
etætera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Amundrud 67, 1821 SPYDEBERG
 INDRE ØSTFOLD kommune
 # gnr. 461, bnr. 1, fnr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 05.12.2024

Rapportdato: 31.12.2024

Oppdragsnr.: 21049-1626

Referansenummer: WU3873

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Utfører alle typer takstopdrag innenfor verditaksering og tilstandsanalyse av bolig/næringseiendommer. Christian Amundsen har bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder, eiendomsmegler og har mer enn 20-års erfaring fra bransjen. Firma er registrert som Godkjent våtromsbedrift, og undertegnende står oppført som faglig leder. Amundsen er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til seg selv, både når det gjelder integritet og faglig kompetanse. Utdannet seg som takstingeniør i 2005 hos NBT (Norsk byggvurdering & Takstinstitutt) og har de senere årene brukt mye tid på videreutdanning for å opprettholde et kunnskapsnivå som er i tråd med markedets behov. Utfører taksering i Oslo, Akershus og Østfold.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



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 vaskerom, 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

- 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

Frittliggende fritidsbolig med ett plan på 50 m², oppført i 1971. Hytten inneholder: Gang, bod m/utvendig og innvendig adkomst, 2 soverom, bad og stue/kjøkken med utgang til terrasser med en total størrelse på 39 m², vendt mot øst og syd. Hyttens varmekilder består av en vedovn i stue, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l. Undertegnede har foretatt en visuell besiktigelse, kombinert med enkelte måltagninger. Hytten har trevinduer med både 2-lags glass og koblet glass av ukjent alder. Yttervegger har en trekonstruksjon av ukjent utførelse, komplementert med liggende tømmermannskledning fra byggeår, overflatebehandlet i 2022. Hytten har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv hvor det er påvist innsig av vann. Baderommet har en enkel utførelse med furugulv og malte veggplater, trepanel i tak. Innredningen består av hvite, glatte fronter med en ovenpåliggende servant i en helstøpt plate, utstyrt med en kromfarget blandebatteri og speil. Dusjkabinett og et Cinderella forbrenningstoalett. Ny baderomsinnredning, cinderella forbrenningstoalett og dusjkabinett i 2017. Kjøkkenet har en åpen og sosial løsning mot stuen. Innredning har glatte, hvite skapfronter og en benkeplate i laminat med integrert dobbeltvask i rustfritt stål. Kjøkkenet er utstyrt med et kromfarget blandebatteri, belysning under overskap, og kjøkkenplater på veggen over benkeskap. Hvitevarer inkluderer en frittstående komfyr samt et kombiskap for kjøl/frys. Ca 120 liters varmtvannsbereder lokalisert i bod fra 2022 og en benkebereder under kjøkkenbenk av ukjent alder. Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn med trykktank for borevann plassert i et plassbygd rom under hytten fra byggeår. Hyttens innredninger, overflater og installasjoner er av eldre årgang og generelt preget av slitasje. Det bør derfor påregnes kostnader i forbindelse med utbedringer. Det henvises forøvrig til rapportens enkelte punkter med mer detaljert beskrivelse og vurdering av overflater, innredninger og installasjoner. Naturtomten er kupert med fjell i dagen og diverse beplantning. Gruset innkjørsel med plass til 2 biler.

Hytten er lokalisert i Spydeberg, er en idyllisk plass for dem som søker ro og tilknytning til naturen. Dette området er kjent for sine vakre omgivelser og et godt lokalsamfunn, hvor hytta ligger perfekt plassert for å gi et fredelig avbrekk fra byens mas. Området rundt Spydeberg er preget av frodige skoger og innsjøer som inviterer til et bredt mangfold av utendørsaktiviteter. Her kan du nyte vandreturer, padling og fiske, eller rett og slett sylte i den stille naturen. Vinteren byr også på gode muligheter for skigåing og andre vinteraktiviteter. Nabolaget har en koselig, landlig følelse, samtidig som det ligger bare en kort kjøretur unna Spydeberg sentralområde. Her finner du nødvendige fasiliteter som butikker, skoler og gode kollektivtransportforbindelser til Oslo og andre deler av Østfold. Dette gir enkel tilgang til større byområder, samtidig som du kan nyte den fredfyltheten naturen har å tilby. For dem som verdsetter et samspill med naturen og en mulighet

til å trekke seg tilbake til et rolig sted, representerer hytta på Amundrud en ettertraktet sjanse. Her har du et fristed for familien eller en perfekt plass for helgeturer, der minnerike opplevelser kan skapes året rundt.

Fritidsbolig - Byggeår: 1971

[Gå til side](#)

UTVENDIG

Taket er tekket med stål/aluminiumsplater, men alderen på disse er ukjent. Ved besiktigelse kan man se at platene er montert over den gamle tekkingen som består av pappshingel. Hytten har takrenner, nedløp og beslag og en overtrukket pipehatt av overflatebehandlet stål, men alderen på disse er ukjent. Innslag av plast i skjøtestykker. Yttervegger har en trekonstruksjon av ukjent utførelse, komplementert med liggende tømmermannskledning fra byggeår.

*Kledningen ble overflatebehandlet i 2022. Boligen har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer, besiktiget fra kryploft. Hytten er påbygd etter byggeår, årstall er dog ukjent. Store deler av konstruksjon er uten mulighet for kontroll.

Hytten har trevinduer med både 2-lags glass og koblet glass av ukjent alder. Vinduene er gamle, ikke mulig å fastslå produksjonsår mellom glasslagene.

Hytten har en hovedytterdør i tre med glassfelt, en tredør til boden, og en balkongdør i tre med 2-lags glass fra byggeår.

Terrassene er oppført i treverk og ligger mot syd og øst, med en total størrelse på 39 m². De har tilgang både fra terrengnivå og stuen.

Terrassegulvet mot øst har et rekkverk av malt trevirke, som er 88 cm høyt. Trykkimpregnerte bærebjelker og terrassebord er brukt i konstruksjonen. Fundamenteringen er en kombinasjon av trestolper, betong og Leca. På grunn av at høyden til terrassen ved inngangspartiet er under 50 cm fra terrenget, er det ikke krav til rekkverk der, så det lave rekkverket blir derfor ikke et avvik. På befaring var store deler av terrassen dekket av snø, inspeksjonen ble derfor også begrenset. Utvendige trapper i tre.

[Gå til side](#)

INNVEDIG

Beskrivelse av eiendommen

Gulv: Furugulv.

Vegger: Trepanel og malte plater.

Himling: Trepanel og malte plater.

Hytten har trebjelkelag i etasjeskille.

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet.

Det er målt ca 9 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet.

*Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut hytten." Teglsteinpipe fra byggeår med en vedovn montert i stue.

*Det er ikke opplyst eller hentet inn opplysninger om eventuelle pålegg, funksjonsfeil eller mangler ved pipe og ildsteder fra det stedlige feievesen. Eldre piper som dette er det normalt å oppgradere. Ny innmat/rør er å anbefale. Les salgsoppgave om det foreligger rapport fra feievesen, og eventuelle mangler/bemerkninger. Hytten har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendige dører i tre og trefiner fra byggeår

VÅTROM

Baderommet har en enkel utførelse med furugulv og malte veggplater, trepanel i tak. Innredningen består av hvite, glatte fronter med en ovenpåliggende servant i en helstøpt plate, utstyrt med en kromfarget blandebeholder og speil. Dusjkabinett og et Cinderella forbrenningstolett. Våtrommet ventileres naturlig gjennom en veggventil og et vindu, panelovn på vegg som varmekilde.

*Ny baderomsinnredning, cinderella forbrenningstolett og dusjkabinett i 2017
Det ble ikke utført hulltaking, konstruksjonen ble inspisert fra krypkjeller. Ingen indikasjoner på at det er lekkasje fra badet.

KJØKKEN

Kjøkkenet har en åpen og sosial løsning mot stuen. Innredning har glatte, hvite skapfronter og en benkeplate i laminat med integrert dobbeltvask i rustfritt stål. Kjøkkenet er utstyrt med et kromfarget blandebeholder, belysning under overskap, og kjøkkenplater på veggen over benkeskap. Hvitevarer inkluderer en frittstående komfyr samt et kombiskap for kjøøl/frys. Det er ikke montert kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

Hytten har innvendige kobberrør av ukjent alder. Utvendige vannrør i plast ble i følge eier skiftet ut i 2023. Stoppekran plassert i samme rom som trykktanken for borevannet under hytten.

Avløpsrør av plast med varierende alder. Eier opplyser om at deler av rørsystemet ble skiftet ut i 2023.

Naturlig ventilasjon

Trykktank for borevann plassert i et plassbygd rom under hytten fra byggeår.

Hytten varmekilder består av en vedovn i stue, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l. Ca 120 liters varmtvannsbereder lokalisert i bod fra 2022 og en benkebereder under kjøkkenbenk av ukjent alder.

*Berederne har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang).

Sikringsskap med automatsikringer plassert på yttervegg. Hytten har åpent/skjult elektrisk anlegg med totalt 5 kurser.

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

Hytten mangler brannslukningsutstyr og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn av fjell

Bruk av drengledninger er vanligvis ikke nødvendig når gulvet i sin helhet ligger over terrengnivå.

Ringmur i lettklinkerblokker og betong med provisoriske understøttelser av etasjeskiller. Eiendommen ligger i skrående terreng
Utvendige vannledning i plast fra grunnbåret brønn.

Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

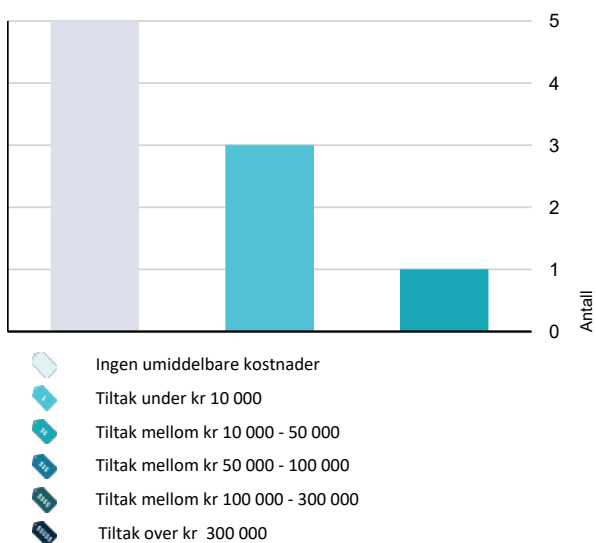
Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av boligen, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert. Eiendomsmegler/firma innhenter kommunale dokumenter og kontrollerer dagens bruk mot byggemeldte tegninger om det foreligger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Norsk Takst opplyser i standard tekst innledningsvis i rapporten at våtrom og sikkerhet skal vurderes etter gjeldene forskrift på befaringstidspunktet. Dette avviker fra Tryggere Bolighandel sin veiledning og blir derfor vurdert etter referansenivå (regler på oppføringstidspunktet). Dårligere tilstandsgrader blir ikke satt.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt. Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2, hvor det er påregnelig med tiltak, kan det settes et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Trykk tank for borevann [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)

-  **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

-  **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

-  **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)

-  **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

-  **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

-  **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

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

-  **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

-  **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

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

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

-  **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1971

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Hytte

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2023	Vann og avløpsrør	Utvendige vann og avløpsrør i plast ble i følge eier skiftet ut i 2023
2022	Varmtvannsbere-der	Ca 120 liters varmtvannsbere-der lokalisert i bod fra 2022
2017	Bad	Ny baderomsinnredning, cinderella forbrenningstolett og dusjkabinett i 2017

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med stål/aluminiumsplater, men alderen på disse er ukjent. Ved besiktigelse kan man se at platene er montert over den gamle tekkingen som består av pappshingel

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Utvendige beslagløsninger er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Det bør foretas lokale utbedringer og vedlikehold

Nedløp og beslag

Hytten har takrenner, nedløp og beslag og en overtrukket pipehatt av overflatebehandlet stål, men alderen på disse er ukjent. Innslag av plast i skjøtestykker.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Tilstandsrapport

Utvendige beslag og nedløp har stedvise deformasjoner

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Lokale utbedringer og vedlikehold.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger har en trekonstruksjon av ukjent utførelse, komplementert med liggende tømmermannskledning fra byggeår.

*Kledningen ble overflatebehandlet i 2022

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Panelbord er satt tett ned på vannbrett. På grunn av fare for fukt/råte i treverk, anbefales en spalte på min. 6 mm mellom kledning/vannbrett.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Boligen har saltak, og takkonstruksjon er oppført i tresperrer, besiktiget fra kryploft. Hytten er påbygd etter byggeår, årstall er dog ukjent. Store deler av konstruksjon er uten mulighet for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Insektsnett ved raft er perforert.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Lokal utbedringer.

Gjennomføringer i taktekket er som regel svake punkt hvor det fort oppstår lekkasje. Kontinuerlig tilsyn er anbefalt.

TG 2 Vinduer

Hytten har trevinduer med både 2-lags glass og koblet glass av ukjent alder. Vinduene er gamle, ikke mulig å fastslå produksjonsår mellom glasslagene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Lokale råteskader i utvendig trevirke er påvist.

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 Dører

Hytten har en hovedytterdør i tre med glassfelt, en tredør til boden, og en balkongdør i tre med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Tilstandsrapport

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dører bærer preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassene er oppført i treverk og ligger mot syd og øst, med en total størrelse på 39 m². De har tilgang både fra terrengnivå og stuen. Terrassegulvet mot øst har et rekkverk av malt trevirke, som er 88 cm høyt. Trykkimpregnerte bærebjelker og terrassebord er brukt i konstruksjonen. Fundamenteringen er en kombinasjon av trestolper, betong og Leca. På grunn av at høyden til terrassen ved inngangspartiet er under 50 cm fra terrenget, er det ikke krav til rekkverk der, så det lave rekkverket blir derfor ikke et avvik. På befaring var store deler av terrassen dekket av snø, inspeksjonen ble derfor også begrenset.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk vurderes etter byggeforskriften av året som på den tiden var 90cm. Det påvises sprekker i trevirke og lokale råteskader i rekkverk, terrassebord og konstruksjon. Det mangler rekkverk på deler av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Det må påregnes lokale utbedringer og vedlikehold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ved høyder over 50 cm fra terrenget er det krav til rekkverk.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det påvises sprekker i trevirke

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikehold.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Furugulv.

Tilstandsrapport

Vegger: Trepanel og malte plater.
Himling: Trepanel og malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skader og bruksslitasje, slik som hakk, merker, og generelt behov for vedlikehold flere steder på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av enkelte overflater ved eierskifte.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Hytten har trebjelkelag i etasjeskille.

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet.

Det er målt ca 9 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet.

*Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Slike skjevheter som det opplyses om her kan være normale, og kan skyldes at bygninger beveger seg og setter seg etter oppføring. Vurderingen i rapporten er en stikkprøvekontroll, og er ikke en måling av hvor rette/skjeve gulvene er. Vil en vite det anbefales en planhetsmåling på alle gulv, hvilket ikke inngår i denne tilstandsvurderingen."

Radon

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut hytten."

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Pipe og ildsted

Teglsteinpipe fra byggeår med en vedovn montert i stue.

*Det er ikke opplyst eller hentet inn opplysninger om eventuelle pålegg, funksjonsfeil eller mangler ved pipe og ildsteder fra det stedlige feievesen. Eldre piper som dette er det normalt å oppgradere. Ny innmat/rør er å anbefale. Les salgsoppgave om det foreligger rapport fra feievesen, og eventuelle mangler/bemerkninger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport

TG 3 Kryp Kjeller

Hytten har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Det er påvist provisoriske understøttelser av etasjeskiller. Stubbloftsplater har stedvis sklidd fra hverandre, og trevirke som er angrepet av sopp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres til våren for å vurdere tilstanden til hele bjelkelaget og finne løsninger for å forhindre innsig av vann. Selv om de midlertidige understøttingene av bjelkelaget ser ut til å fungere, bør de forbedres. Kostnadene kan ikke estimeres før omfanget av de nødvendige tiltakene er klart.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i tre og trefiner fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige dører bærer preg av elde og slitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører kan overflatebehandles og justeres

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Baderommet har en enkel utførelse med furugulv og malte veggplater, trepanel i tak. Innredningen består av hvite, glatte fronter med en ovenpåliggende servant i en helstøpt plate, utstyrt med en kromfarget blandebatteri og speil. Dusjkabinett og et Cinderella forbrenningstolett. Våtrommet ventileres naturlig gjennom en veggventil og et vindu, panelovn på vegg som varmekilde.

*Ny baderomsinnredning, cinderella forbrenningstolett og dusjkabinett i 2017

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for at hyttebadet ikke oppfyller krav til våtrom, kan det fortsatt brukes som det er uten behov for oppgradering. Kostnadene for en fullstendig renovering av våtrommet vil variere, men mellom 50.000 og 200.000 kroner.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke utført hulltaking, konstruksjonen ble inspisert fra krypkjeller. Ingen indikasjoner på at det er lekkasje fra badet.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har en åpen og sosial løsning mot stuen. Innredning har glatte, hvite skapfronter og en benkeplate i laminat med integrert dobbeltvask i rustfritt stål. Kjøkkenet er utstyrt med et kromfarget blandebatteri, belysning under overskap, og kjøkkenplater på veggen over benkeskap. Hvitevarer inkluderer en frittstående komfyr samt et kombiskap for kjøl/frys.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er ikke montert kjøkkenventilator

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Hytten har innvendige kobberør av ukjent alder. Utvendige vannrør i plast ble i følge eier skiftet ut i 2023. Stoppekran plassert i samme rom som trykktanken for borevannet under hytten.

*Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Irring oppstår når kobber korroderer, sees som et grønt belegg på rørene. Det påvises høy fuktighet med vannansamling på dekke i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast med varierende alder. Eier opplyser om at deler av rørsystemet ble skiftet ut i 2023.

*Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon

TG 3 Trykktank for borevann

Trykktank for borevann plassert i et plassbygd rom under hytten fra byggeår.

*Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Det påvises vann/høy fuktighet rundt trykktanken, men hvor vannet kommer fra er ukjent. En mulighet kan være kondens, men dette må sjekkes ytterligere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet må undersøkes av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 1 Varmesentral

Hyttens varmekilder består av en vedovn i stue, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l.

TG 2 Varmtvannstank

Ca 120 liters varmtvannsbereider lokalisert i bod fra 2022 og en benkebereider under kjøkkenbenk av ukjent alder.

*Bereiderne har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang).

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med automatsikringer plassert på yttervegg. Hytten har åpent/skjult elektrisk anlegg med totalt 5 kurser.

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

Tilstandsrapport

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.

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.

Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

På elektroinstallasjoner installert etter 1999 er det krav til samsvarserklæring på alle utførte arbeider.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Ja

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

Ja

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 - Kabler mangler tilstrekkelig mekanisk beskyttelse. Jf. FEL §28. PR-kabel må beskyttes mot mekanisk skade.

- Beredere var tilkoblet via stikkontakt og støpsel (plugg).

- Stikkontakter er ikke jordet.

I tillegg til påviste avvik er anlegget gammelt og modent for en oppgradering. Det vil være hensiktsmessig å gjennomføre en utvidet el-kontroll. Kostnadsestimat for selve kontrollen vil ligge på mellom 7-10.000,- kroner.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Forskjell på offentlig og privat el-kontroll:

Alle nettselskap er pålagt å ha en tilsynsenhet som er en del av det offentlige tilsynsapparatet for elsikkerhet. Det lokale eltilsyn (DLE) er lovpålagt med hjemmel i El-tilsynsloven og Forskrift om det lokale elektrisitetstilsyn å utføre stikkprøvekontroller av elektriske anlegg og elektrisk utstyr i nye og gamle boliger, samt i fritidsboliger. Tilsynet de utøver er på vegne av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). DLE gjennomfører kontroll av elektrisk anlegg i private boliger minst en gang hvert 20. år

Om man ønsker å gjennomføre en utvidet el-kontroll er det viktig at firma er registrert elektroinstallasjonsvirksomhet og oppført i Elvirksomhetsregisteret. (Det er anbefalt å gjennomføre en el-kontroll ca hvert femte år). Elvirksomhetsregisteret er et register under Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap over foretak som utfører arbeid knyttet til elektriske anlegg og reparasjon av elektrisk utstyr.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 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 bygnings sakkyndig 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.

Hytten mangler brannslukningsutstyr og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Bruk av drensledninger er vanligvis ikke nødvendig når gulvet i sin helhet ligger over terrengnivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må sees i sammenheng med 'krypkjeller'

ⓘ TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ringmur i lettklinkerblokker og betong med provisoriske understøttelser av etasjeskiller.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

ⓘ TG 3 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrående terreng

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tiltak må sees i sammenheng med 'krypkjeller og drenering'

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ⓘ TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vannledning i plast fra grunnbåret brønn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

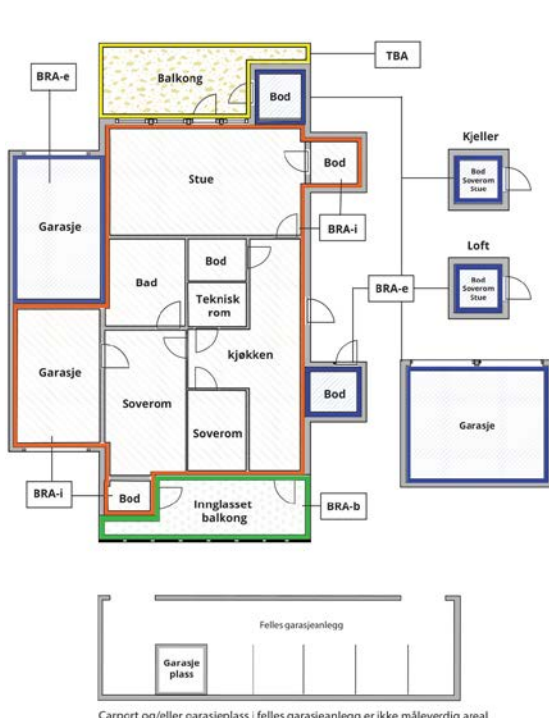
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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 bodere
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, skjehveter 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	50			50	39
SUM	50				39
SUM BRA	50				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang , Stue/kjøkken , 2 Soverom , Bad , Bod m/utvendig og innvendig adkomst		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt eller tilsendt takstmannen godkjente byggemeldte tegninger av boligen, dagens bruk mot godkjent løsning er ikke kontrollert. Eiendomsmegler/firma innhenter kommunale dokumenter og kontrollerer dagens bruk mot byggemeldte tegninger om det foreligger.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	47	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.12.2024	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	461	1	32	0		Seeiendom.kartverket.n o	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Amundrud 67							
Hjemmelshaver							
Havn Mette							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Amundrud 67, lokalisert i Spydeberg, er en idyllisk plass for dem som søker ro og tilknytning til naturen. Dette området er kjent for sine vakre omgivelser og et godt lokalsamfunn, hvor hytta ligger perfekt plassert for å gi et fredelig avbrekk fra byens mas. Området rundt Spydeberg er preget av frodige skoger og innsjøer som inviterer til et bredt mangfold av utendørsaktiviteter. Her kan du nyte vandreturer, padling og fiske, eller rett og slett sylte i den stille naturen. Vinteren byr også på gode muligheter for skigåing og andre vinteraktiviteter. Nabolaget har en koselig, landlig følelse, samtidig som det ligger bare en kort kjøretur unna Spydeberg sentralområde. Her finner du nødvendige fasiliteter som butikker, skoler og gode kollektivtransportforbindelser til Oslo og andre deler av Østfold. Dette gir enkel tilgang til større byområder, samtidig som du kan nyte den fredfyltheten naturen har å tilby. For dem som verdsetter et samspill med naturen og en mulighet til å trekke seg tilbake til et rolig sted, representerer hytta på Amundrud en ettertraktet sjanse. Her har du et fristed for familien eller en perfekt plass for helgeturer, der minnerike opplevelser kan skapes året rundt.

Adkomstvei

Adkomst via privat, gruset bilvei fra riksveien.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Festet tomt. Kupert naturtomt med fjell i dagen og diverse beplantning. Gruset innkjørsel med plass til 2 biler.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	27.11.2024		Gjennomgått		Nei
Plantegninger, utarbeidet av takstingeniør	11.12.2024		Innhentet		Ja
Meglerpakke/kommunalinfo			Ikke vist		Nei
Byggemeldte tegninger			Ikke vist		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straksiltak 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

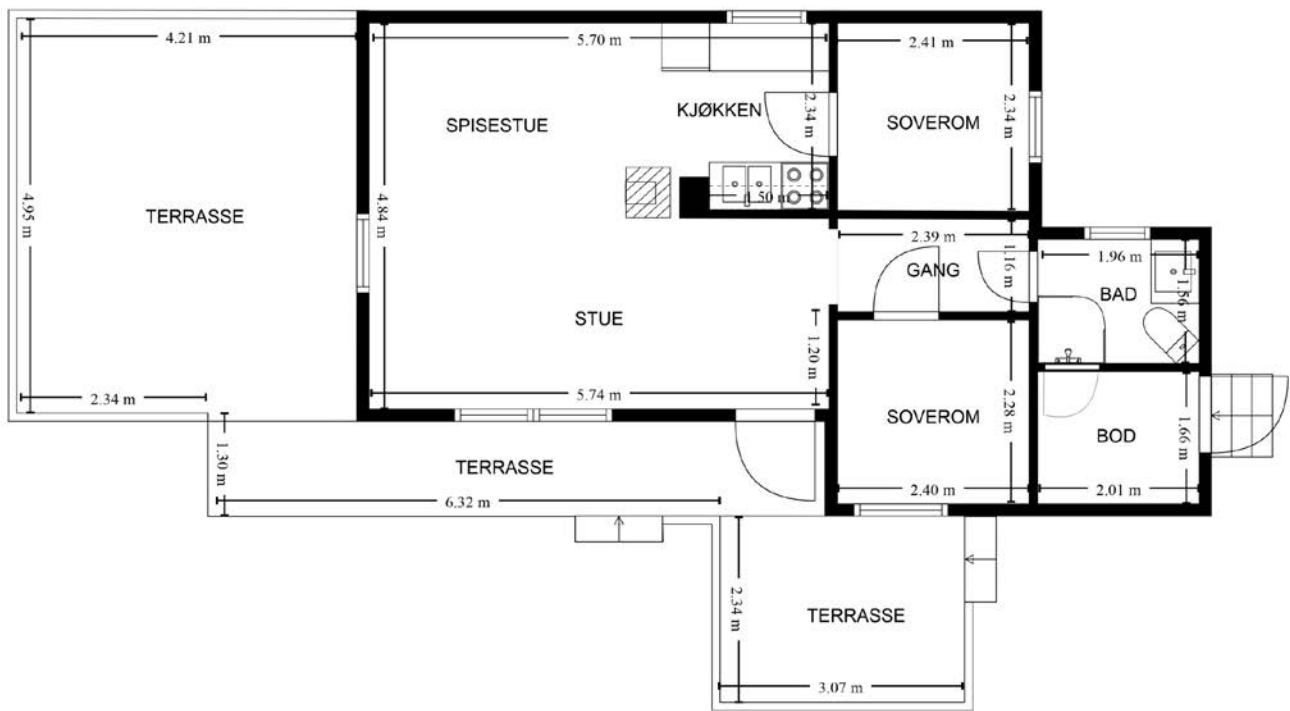
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WUJ3873>

KLAGEORDNING 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

AMUNDRUD 67, 1821 SPYDEBERG
BRA-I: 50 KVM
TBA: 39 KVM (TERRASSER)



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR. OPPGITTE MÅL OG AREAL ER OMTRENTLIGE.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Askim	
Oppdragsnr.	
1102240211	
Selger 1 navn	
Mette Havn	
Gateadresse	
Amundrud 67	
Poststed	Postnr
SPYDEBERG	1821
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	mette Havn
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	09
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	gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1102240211

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MH

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Faglærte, ytre enebakk
Arbeid utført av	Kjelgaard

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Beskrivelse	Nye vannrør hele veien
-------------	------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mette Havn	603c872b383b311d83b4a3 9ffab7bf815c95b728	27.11.2024 17:28:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1102240211

- 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>

Nabolagsprofil

Amundrud 67

Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 9 min	🚗
🚆 Tomter stasjon Linje R22	11 min	🚗 6.4 km
🚆 Amundrød Linje 408	22 min	🚶 1.7 km
🚆 Egeland Linje 408	24 min	🚶 2 km

Avstand til byer

Askim	25 min	🚗
Ski	27 min	🚗
Oslo	48 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Ytre Enebakk barneskole	11 min	🚗
🚗 Mjær ungdomsskole	12 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 278 m
- 96 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Turbofjøla snowboardbakke
- Kjøretid: 34 min
- Skitrekk i anlegget: 1



Aktiviteter

Amundrud Gårdsmuseum	19 min	🚶
Østmarka Golfklubb	13 min	🚗
Spydeberg Rideklubb	14 min	🚗
Bermerud v/Lyseren- badeplass	19 min	🚗

Sport

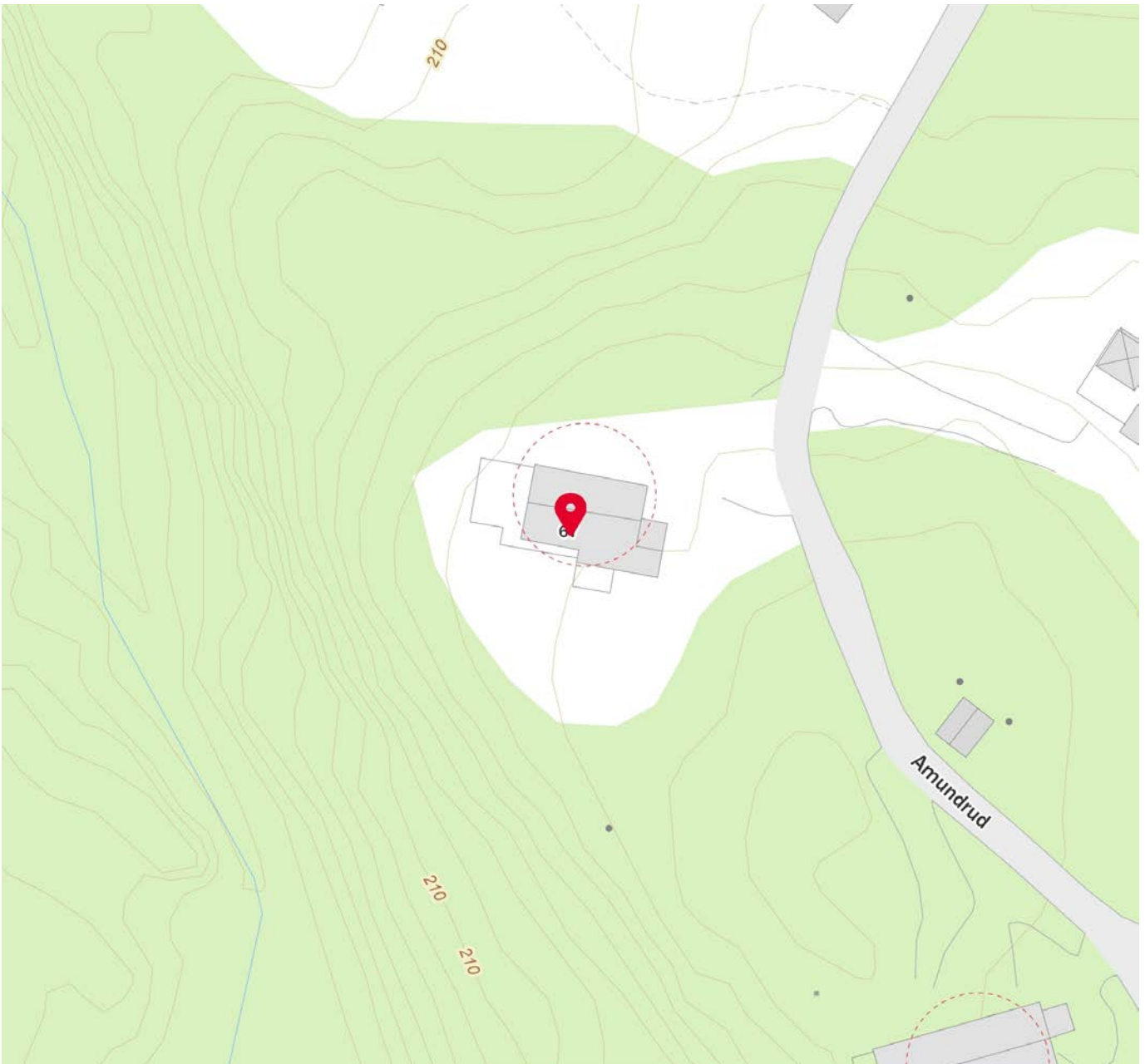
🏀 Tomter skole Aktivitetshall, ballspill	11 min	🚗 6.7 km
🏀 Ytre Enebakk skole Aktivitetshall, ballspill	11 min	🚗 7.6 km
🏊 Ytre Enebakk Treningssenter	12 min	🚗
🏊 Spydeberg Treningssenter	15 min	🚗

Dagligvare

Kiwi Tomter PostNord	11 min	🚗 6.3 km
Kiwi Ytre Enebakk PostNord	12 min	🚗 8.1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Stemplet her idag med kr. 130,-

Kontrakten føres på lager hos
A/S Landbruksforlaget, Schweigaards gt. 34, Oslo 1.

Ettertrykk forbudt

Ført inn i dagboken ved
Heggen og Frøland soren-
skriverembete,
som nr. 311/72 den 30/12 1972

FESTEKONTRAKT

Eierens navn: Anton Jahr Adresse: Amundrud, 1825. Tomter.
født. 5/3-1912.
Festerens navn: Thorleif W Hansen. Adresse: Refstadsvingen 2. Setg.
født. 27/5-1903. Oslo 5.

Mellom ovennevnte eier og fester er inngått følgende kontrakt:

1. Tomt.

Festeren leier en hyttetomt av eierens eiendom, gnr. 61. bnr. 1. i Spydeberg.
herred, for tidsrommet fra 1/10 1970 til 31/12 2069. Festeren kan dog kreve festet
forlenget for 20 år av gangen så lenge den opprinnelige hytte på tomten er i god stand. Krav
herom må festeren fremsette skriftlig i det siste året av løpende festetid, ellers bortfaller det.

Tomten er avmerket i terrenget med en pel påført nr. 32. Beliggenheten

a) fremgår av vedheftede kartskisse

b) beskrives slik (hvis kartskisse ikke brukes):

Som vist på Disposisjonsplanen med nr. 32. ✓

2. Festeavgift.

Festeavgiften er kr. 125,- for den gjenværende del av første kalenderår og deretter kr. 500,- pr. kalenderår. Avgiften for første og annet år betales straks ved kontraktens inngåelse. For senere år betales avgiften forskuddsvis innen 1/10 året forut.

Festeavgiften indeksreguleres hvert tiende år i samsvar med prosentvis endring i konsumprisindeksen i den forløpne tidsperiode. En bruker indeksen for august måned.

Ved forlengelse av festetiden etter pkt. 1, tredje punktum kan eieren kreve full revisjon av festeavgiften opp til prisnivået ved hver forlengelse.

3. Bebyggelse.

Festeren har kun rett til å føre opp én bygning (hytte) som skal plasseres slik at pelen i terrenget, jfr. pkt. 1, faller innenfor hytta.

Bebyggelsen skal være i én etasje og av god bygningsmessig standard. Fargene skal være rolige og stå i liten kontrast til naturen omkring. Hvitt, lys gult og andre skarpe kulører må ikke brukes på noen del av hytta.

Inngjerding av areal omkring bebyggelsen er ikke tillatt.

4. Renovasjon.

Avfall og kloakk må graves ned og spillvann tømmes i grop. Dette må skje på sted hvor det ikke forurenses noen drikkevannskilde, eller på annen måte sjenerer omgivelsene. Avfall brennes før nedgraving.

Eieren kan kreve at anvist tømme plass for avfall m. v. blir brukt. Eieren kan også kreve at festeren deltar i renovasjonsordning basert på bortkjøring av avfall og kloakk med forholdsmessig fordeling av utgiftene på dem som deltar i ordningen.

Det skal kun benyttes tørrklosett.

5. Adkomst.

Festet gir rett til rimelig adkomst til fots over eierens eiendom.

For bruk av kjøreveg som eieren disponerer, forutsettes en ordning med bompenger, årsavgift e. l. Festeren kan ikke selv anlegge veg uten særskilt avtale med grunneieren.

6. Hogst, terrengbehandling, vannkilder, jakt, fiske, beite.

Grunneieren disponerer alle trær omkring hytta, men skal ved skogbehandlingen ta hensyn til at arealet nyttes til hytteområde. Festeren må ikke foreta planting, såing og annen terrengbehandling som forandrer terrengets utmarks karakter. Materialtransport m. v. må skje slik at sår i terrenget unngås. Tomten skal holdes ryddig for avfall, materialrester m. v.

Vannkilder skal benyttes hensynsfullt til felles beste for hytteeierne i området. I forhold til andre hytteeiere har festeren fortrinnsrett til brønn innen 15 meter fra sin hytte. Vannledning kan ikke legges uten grunneierens tillatelse.

Festet gir ingen jaktrett, fiskerett eller rett til å ta ved på eierens eiendom. Festet endrer ikke beiterettigheter i området, og grunneieren er ikke ansvarlig for skade voldt av dyr på beite.

7. *Forretningsmessig virksomhet.*

Festeren har ikke adgang til å drive forretningsmessig virksomhet på tomten, så som vare-
salg, herbergevirksomhet o. l. Hytta kan bare leies ut i inntil 4 uker pr. kalenderår.

8. *Bebyggelse m. v. i nabolaget.*

Ved utparsellering av tomter i nabolaget skal det sikres en avstand på minst 50 meter fra nær-
værende hytte til andre bygg som ikke er avmerket på den vedheftede kartskisse. For bebygg-
else innen 200 meter fra nærværende hytte skal eieren ta med bestemmelser tilsvarende punkt
3, 4 og 6 første og annet ledd i denne avtale. Eieren kan bare fravike disse forutsetninger mot å
erstatte den økonomiske skade som festeren derved påføres.

Festeren kan ikke gjøre innsigelse mot nye fellesanlegg i området, så som vegger, parkerings-
plasser, kraftledninger, tømme plasser for avfall m. v., forutsatt at anleggene ikke legges på en
utilbørlig og unødig sjenerende måte.

9. *Salg m. v.*

Salg av festeretten med bebyggelse kan bare skje med eierens samtykke, men samtykke kan
ikke nektes uten saklig grunn. Er det ikke oppført hytte på tomten, kan grunneieren kreve
festet avvirket istedenfor å godta salg.

Framleie av festeretten er ikke tillatt.

10. *Regler for festetidens utløp.*

Ved festetidens utløp — eventuelt etter utløpet av forlenget festetid — kan eieren kreve be-
byggelsen fjernet og tomten ryddet på festerens bekostning. Utkastelse kan skje uten søksmål
etter tvangsfullbyrdslovens § 3 punkt 9.

11. *Regler ved mislighold.*

Bli kontrakten hevet på grunn av vesentlig mislighold fra festerens side, kan utkastelse skje
som bestemt i pkt. 10. Som vesentlig mislighold regnes bl. a. unnløstelse av å betale skyldig
festeavgift innen 1 uke fra mottatt påkrav og unnløstelse av å rette feil etter punkt 3, 4 og 6
snarest mulig etter mottatt krav om dette.

Eieren kan om han ønsker det, selv rette større og mindre feil etter punkt 3, 4 og 6 og belaste
festeren for omkostningene.

Skyldige beløp forrentes med 6 % p. a. eller den for tiden lovlige rente.
Grunneieren har 1. prioritets panterrett i festeretten og bebyggelsen for et beløp inntil 3 års
festeavgift for skyldig festeavgift, renter og krav etter annet ledd, med rett til tvangsauksjon
uten søksmål. Festeren kan kreve denne panterrett frafalt mot å stille bankgaranti eller annen
fullgod sikkerhet for tilsvarende beløp.

Før grunneieren går til heving av kontrakten, riving av hytten eller til tvangsauksjon, skal han
i rekommandert brev varsle panthavere med tinglyst panterrett etter grunnboken. Disse kan
avverge reaksjonene ved innen 1 måned fra varslet er gitt å betale det skyldige beløp + renter
og omkostninger.

12. Omkostninger.

Festekontrakten kan tinglyses som heftelse på hovedeiendommen. Omkostninger til tinglysing og stempeling av kontrakten samt konsesjon, grensegang, oppmåling m. v. bæres av festeren.

13. Særbestemmelser, som i kollisjonstilfelle går foran bestemmelsene ovenfor.

Da dette hyttefelt vesentlig består av fjellterreng, godkjennes ikke klosetter og avfall tømt innen området uten spesiell godkjenning av grunneieren. Tømming og bortkjøring til godkjente tømmesteder påbys. Sjøpelavfall ved sekketømming.

Tomtens private område er 600 m². (seks-hundre).
 Tomten skal ha 4 hjørner, to av sidene skal være minimum 20 m lange hvor plassen tillater det.

For veirett innen hytteområdet og for utgifter til tomteplan, betaler leieren til grunneieren en engangsavgift kr. 1.000.- (ett-tusen).

Parsellen overtas straks når festeavgift og engangsavgift er betalt. Vedlikehold av veier og eventuell snøbrøyting er grunneieren som sådan uvedkommende.

Ved godkjent salg av festeretten med bebyggelse, skal selger betale 3% av salgssummen, eller av eventuell takstpris til grunneieren.

14. Kontrakten er utstedt i 2 — to — eksemplarer, hvorav eier og fester har ett hver.

Spysdeberg
 Sted

24/6-1972.
 Dato

Gunnar Fjell
 Eier

Theodor W. Hansen
 Fester

Undertegnede attesterer at denne kontrakt er underskrevet av eier og fester, og at begge er over 21 år.

1. *Gunnar Fjell*

2.

aktiv.

Hans Anton Jahr
Svennebyveien 23
1821 Spydeberg

Vår referanse:
1102240211

Vår saksbehandler: Telefon:
Rikke Emilia Andersson 970 14 223

Vår dato:
02.01.2025

**Salg av Amundrud 67, 1821 Spydeberg,
gnr. 461, bnr. 1, fnr. 32 (Ideell andel 1/1) i Indre Østfold kommune
Eier: Mette Havn**

Vi har salgsoppdrag på ovennevnte eiendom. Det er tinglyst festekontrakt på eiendommen hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/festekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: 3.707,- kroner Forfallsdato: 01.10.2025

Neste avtalte regulering: 01.09.2030

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering): Reguleres iht. konsumpris

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 2020

Avtalt utløp av festekontrakten: Videreføring av eksisterende festekontrakt

Er fester ajour med betaling av festeavgift? Ja Nei

Hvis Nei: utestående beløp 13.638,- kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester? Ja Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet? Ja Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt? Ja Nei

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne _____ kroner

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? _____

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester? Ja Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr? Ja Nei 3% av salgssum

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt: Ja Nei

Bortfesteres underskrift for Hans A. Jahr / Anne Marit Nygaard
Telefonnummer 905 96 234 E-post _____

Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

Vi imøteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

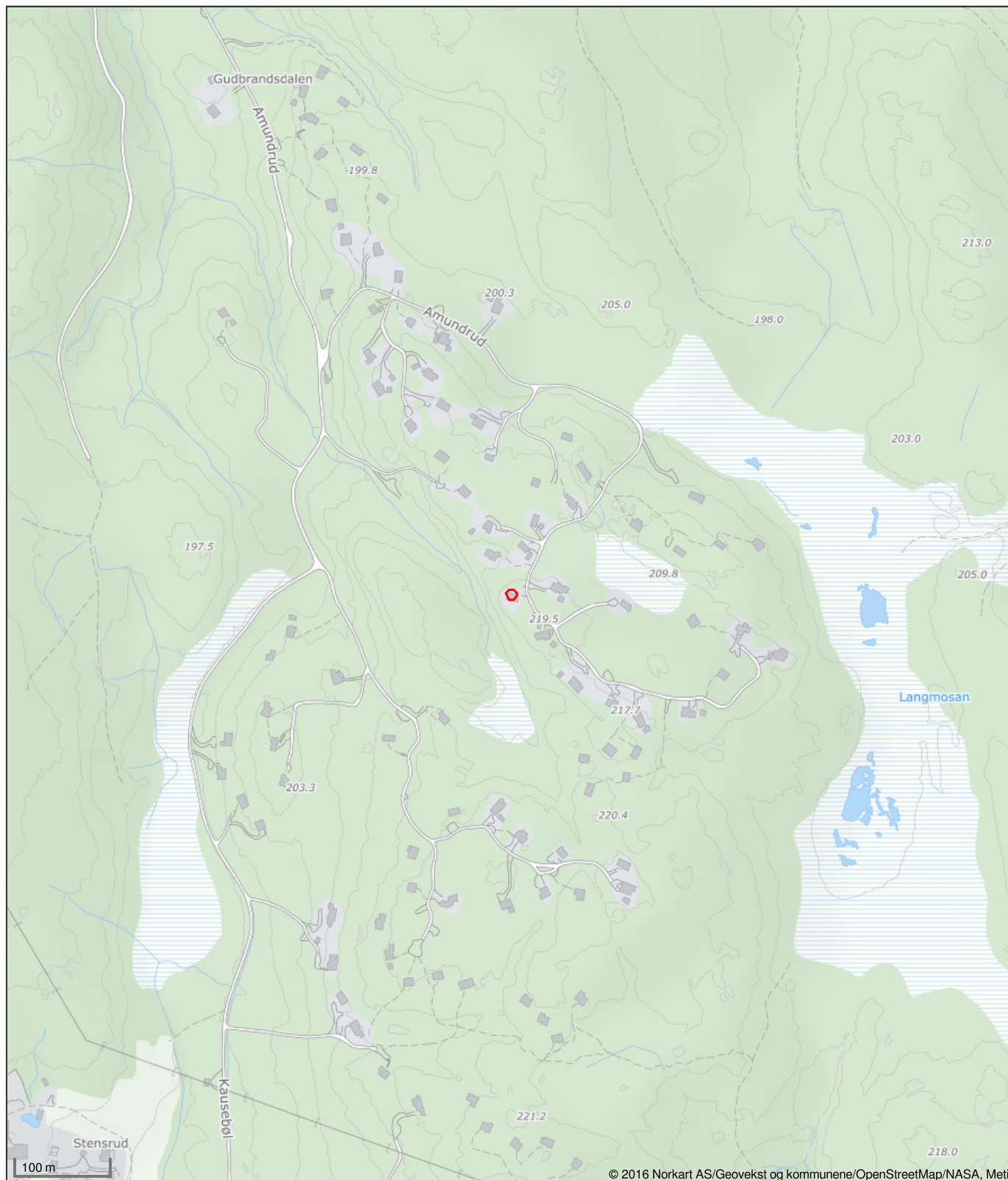
Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Askim



Rikke Emilia Andersson
Eiendomsmegler
rikke.andersson@aktiv.no



Oversiktskart for eiendom 3118 - 461/1/32/



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



Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 12.12.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	461	Bruksnr.	1	Festenr.	32	Seksjonsnr.	
Adresse	Amundrud 67, 1821 SPYDEBERG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Renovasjon	3 400,00 kr
Sum	3 400,00 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Hytterrenovasjon, per enhet	1 stk	3 438,00 kr	1/1	0 %	3 438,00 kr	3 438,00 kr
				Sum	3 438,00 kr	3 438,00 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 12.12.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	Gårdsnr.	461	Bruksnr.	1	Festenr.	32	Seksjonsnr.	
Adresse	Amundrud 67, 1821 SPYDEBERG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Feiing	480,00 kr
Sum	480,00 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Brannforebyggende avg fritidsbolig	1 stk	460,00 kr	1/1	0 %	460,00 kr	460,00 kr
				Sum	460,00 kr	460,00 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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


 Rett 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 salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret 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 risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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: Amundrud 67
1821 SPYDEBERG**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rikke Emilia Andersson**Telefon:** 970 14 223
E-post: rikke.andersson@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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