

An aerial photograph showing a small, dark-colored cabin with a gabled roof, nestled in a dense forest of tall, thin trees. The cabin is situated on a slight rise, and a dark body of water is visible in the foreground. The sky is blue with some light clouds.

aktiv.

**aktiv.**  
Tar deg videre

Eitjennet 146, 2134 AUSTVATN

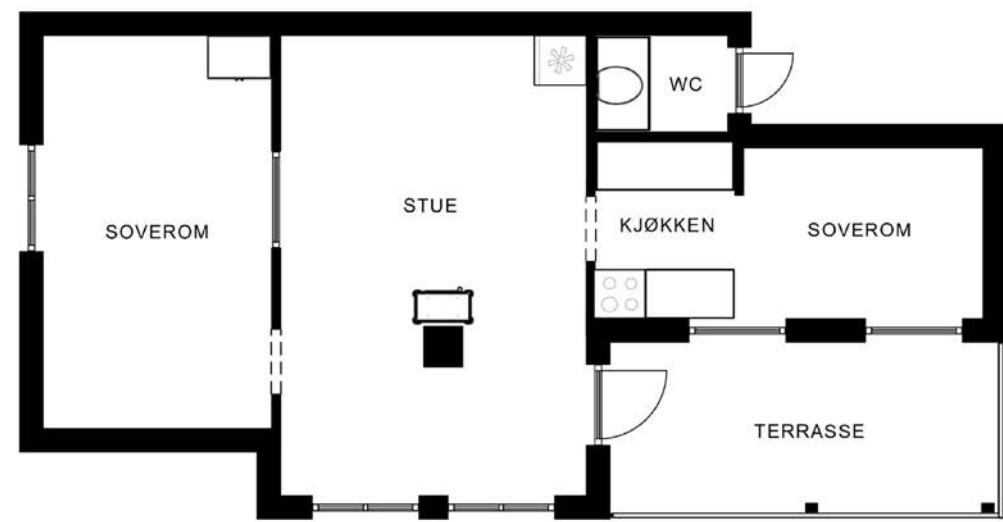
**Koselig og enkel skogshytte ved  
idyllisk tjern \* Bilvei helt frem \*  
Renoveringsbehov**

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

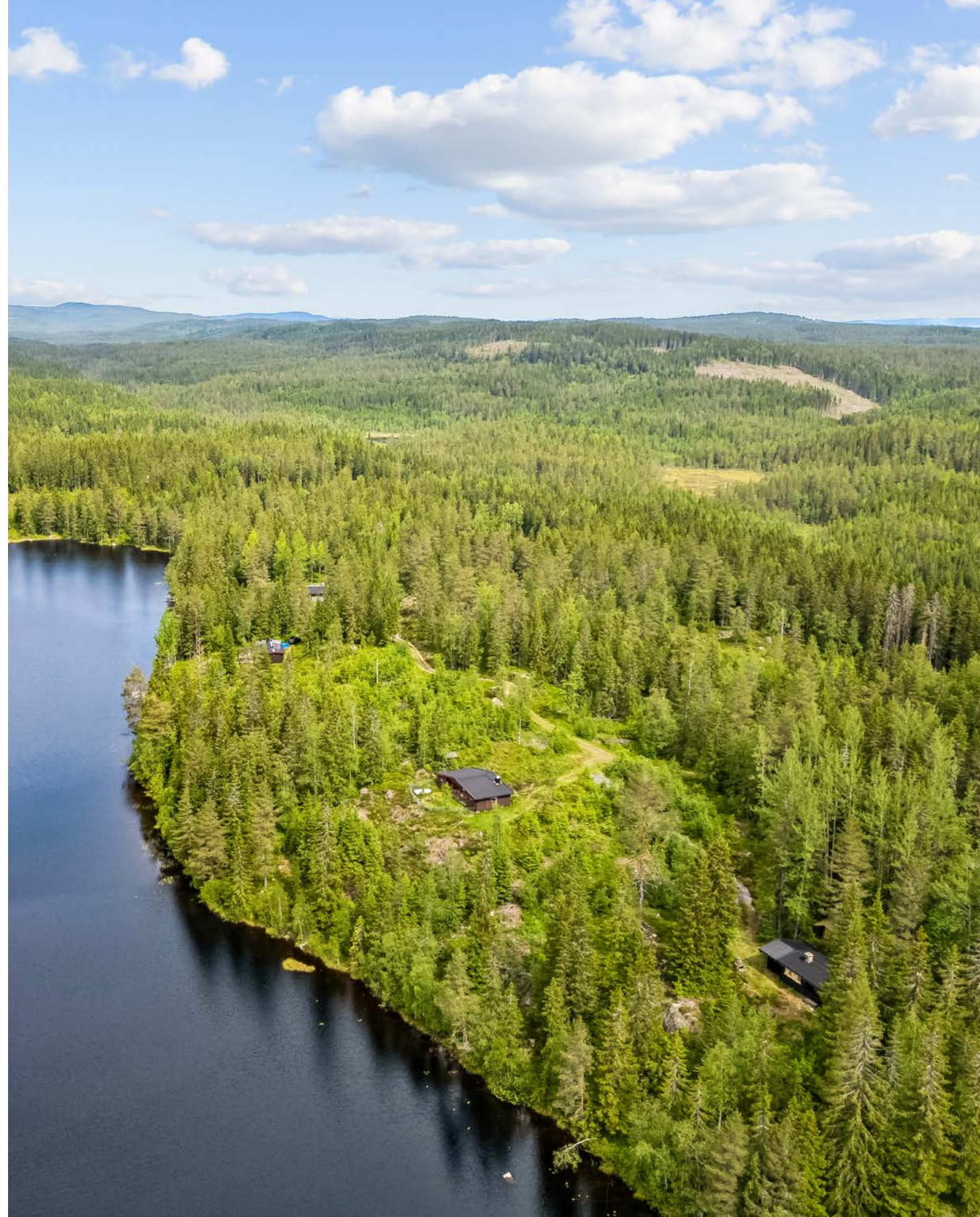
Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**





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







Eiendomsmeglerfullmektig

## Nicolai Bratås

**Mobil** 975 30 716  
**E-post** nicolai.bratas@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger**  
Storgata 40, 2212 Kongsvinger. TLF. 62 88 84 20

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 31 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 531 640,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 650,-  
**Selger:** Terje Granli

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1961  
**BRA-i/BRA Total:** 46/47 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 708.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 51, bnr. 254

**Oppdragsnr.:** 1202240086

# Koselig og enkel skogshytte ved idyllisk tjern \* Bilvei helt frem

Koselig skogshytte med fin beliggenhet ved et tjern. Det er noen hytter rundt vannet, men det er god avstand mellom slik at man har minimalt med innsyn. Her kan man virkelig trekke seg tilbake og nyte nytte skogens ro. Hytta fra 1961 har en enkel "hyttestandard", hvor det ikke er innlagt strøm, vann eller avløp. Det er installert et 12V solcelleanlegg som rekker til noe belysning. Behov for vedlikehold og noe renovering. Inneholder koselig stue med vedovn, stort soverom (tilbygget i 2017) og et mindre soverom med enkel kjøkkeninnredning. Overbygget terrasse/ingangsparti. Tilbygget utedo på baksiden av hytta, samt en enkel utebod på tomten.

Det er ca 20 meter ned til Eitjennet, hvor det er mulighet for å prøve fiskelykken.

Velkommen på visning!



# Innhold

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Velkommen .....            | 4  |
| Bilder .....               | 8  |
| Plantegninger .....        | 21 |
| Om eiendommen .....        | 24 |
| Tilstandsrapport .....     | 34 |
| Egenerklæring .....        | 59 |
| Forbrukerinformasjon ..... | 73 |
| Budskjema .....            | 74 |





Hytta har fin beliggenhet ved Eitjennet, ca 20 m fra vannet.





Det er installert et 12V solcelleanlegg som  
rekker til noe belysning.

På eiendommen er også en enkel utebod.







Koselig stue med plass til spisestue og sofagruppe.







Kombinert kjøkken og soverom.  
Enkel kjøkkeninnredning med gasskomfyr.







Soverom







Overbygget terrasse/inngangsparti





Et rolig skogsområde ca 14 km nord for Austvatn.





# Plantegning

1. etasje



Her kan man virkelig trekke seg tilbake og nyte nyte skogens ro.

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



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





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

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

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

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

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



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

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

BRA - e: 1 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 47 m<sup>2</sup>

TBA: 11 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 46 m<sup>2</sup> Stue, kjøkken/soverom, soverom

BRA-e: 1 m<sup>2</sup> Utedo

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

11 m<sup>2</sup> Veranda

### Tomtetype

Festet

### Tomtestørrelse

708.6 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Vestvendt naturtomt med lyng, mose og noen høye trær samt en plassmurt utepeis i naturstein. Oppgitt areal er omtrentlig. Oppmålte grenser er usikre. Se vedlagt grunnkart.

Tomten er en festetomt.

Her er utdrag fra tinglyst festekontrakt fra 19. april 1979:

Nord-Odal kommuneskoger er bortfester.

Årlig festeavgift på kr 650,- betales 4 ganger i året sammen med kommunale avgifter.

Festeren kan ikke overdra festeretten uten

bortfesteres skriftelige samtykke.

Bortfesteren har forkjøpsrett til hytta ved overdragelse.

Skogen og trærne på tomta tilhører bortfesteren, og de skal avvirkes i samråd med festeren.

Festeren har rett til å benytte adkomstveg som eies av bortfester. Vegavgift er inkludert i festeavgiften.

Festeren har ikke rett til innløsning jfr.

tomtefestelovens §10,3

For ytterligere informasjon kan festekontrakt ses hos megler.

### Årlig festeavgift

Kr 650

### Festetid

Det er etablert festekontrakt for 80 år, gjeldende fra og med 1979.

Festekontrakten utløper år 2059.

### Regulering av festeavgift

Bortfesteren kan kreve festeavgiften regulert hvert 10. år.

### Festekontrakt datert

19.04.1979.

### Beliggenhet

Fritidseiendommen ligger på Lognsjøhøgda ved Eitjennet i Nord-Odal kommune. Et rolig og "skogslig" område ca 14 km nord for Austvatn.

Nærområdets bebyggelse består av 8 fritidsboliger beliggende rundt Eitjennet. Eiendommen ligger ca 20 meter fra vannkanten som ligger en god del lavere i terrenget enn eiendommen. Det ligger en enkel båtbrøyte nede ved vannet som har vært benyttet av nåværende eier, Det foreligger ingen

tinglyst bruksrett til denne.

Her bor man tett på naturen, og her ligger alt til rette for fine naturopplevelser både sommer og vinter.

Enten det er gåturer, bærplukking eller skiturer. I området er det flere fine fiskevann hvor man kan få både Abbor og Ørret på kroken. Ønsker man båtliv og større forhold, er det ikke langt til Storsjøen som er Nord-Odals hjerte. Her er det yrende båtliv på sommeren, flere badeplasser og gode fiskemuligheter.

Nærmeste matbutikk ligger på Mo i Gardvik (Spar Mosenteret). Avstand dit er er 15,2 km.

### Adkomst

Eiendommen har adkomst via privat skogsbilveg som er bommet ca 800 meter før eiendommen. Det foreligger ingen avtaler om vegadkomsten.

### Bebyggelsen

Fritidseiendom med hytte og utebod. Området består hovedsakelig av spredt hyttebebyggelse.

### Bygningssakkyndig

Glåmdal Takst AS;

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Hytte bygget 1961, som er tilbygget soverom i 2017, og tilbygget inngangsparti i 1970. Opprinnelig del av fritidsboligen er oppført på piler av stablet naturstein og noen betongpilarer. Tilbygg fra 2017 står på stablede betongheller. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har lukket sperrekonstruksjon med mønet innvendig himling. Taktekkingen er av lakkerte stålplater fra to forskjellige tidsrom.

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall.

Fritidsboligen har gamle trevinduer med koblet glass samt et nytt vindu i gavl mot nord med 2-lags isolerglass. Enkelt glass på utedo. Bygningen har malt hovedytterdør av typen 2-delt staldør.

Overbygget terrasse/inngangsparti på 11m<sup>2</sup> med rekkverk som i hovedsak er tenkt som hinder for sau. Tilbygget uisolert utedo på baksiden av hytta med tradisjonell "utedo-standard".

Liten frittstående utebod oppført på løse fundament, vegger i enkelt bindingsverk kledd utvendig med stående panel. Salet takkonstruksjon (åstak) teknet med shingel. Enkelt tregulv innvendig. Takshingel mot nord er svært mosegrodd, mose forkorter levetiden. Veggkonstruksjon og kledning ligger nær/ned på terreng noe som over tid fører til fukt og råteskader.

### Verditakst

Kr 500 000

### Innhold

Hytta inneholder stue, kjøkken/soverom, soverom og en utedo. I tillegg en utebod.

### Standard

Koselig hytte med enkel "hyttestandard". Det er ikke innlagt strøm, vann og avløp. Hytta har behov for vedlikehold og noe renovering.

Innvendig er det gulv av laminat på tilbygget soverom og lakkert tregulv i stue. Veggene har trepanel og malte plater. Tak har trepanel i mønede himlinger, synlige åser av tømmerstokker i stue.



Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er mursteinspipe, vedovn og sotluke i stue.

Kombinert kjøkken/soverom med belegg på gulv, panel på vegger og tak. Enkel kjøkkeninnredning med nedfelt utlagsvask/vaskekum i benkeplate samt en vegghengt servant med avløp ut i terreng. Innredningen har dører og fronter i lakkert tre og benkeplater i både laminat og heltre. Liten nisje med gasskomfyr i enden av kjøkkenbenk med gassregulator på utsiden av hytta (på terrasse). Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Fritidsboligen har ikke innlagt strøm, men et enkelt 12V solcelleanlegg til noe belysning med veggmontert solcellepanel i gavlspiss mot sør. 12 V, 70 Ah batteri plassert i nattbord. Det er håndslukker på kjøkken og røykvarsler i stue.

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 3.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Nedløp og beslag - Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Påvist forhøyede fuktverdier rundt pipeveksling i stue. Skjevheter/feil fall på deler av takrenner, spesielt på baksiden av fritidsboligen. Bortledning av vann fra taknedløp er enkelt videreført ved drenerør over terreng. Manglende takrennenedløp mot nord-vest. Konsekvens/tiltak: Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Stigetrinn for feier må monteres. Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Utvendig

pipebeslag må undersøkes nærmere og utbedres.

Veggkonstruksjon - Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Det er skjevheter i konstruksjoner ved overgang mellom stue og tilbygget soverom som kommer av skader og setninger i fundament/betonghelle (knukket og sunket). Hjørnet mot sørvest på tilbygg har punkter hvor man kan se rett ut gjennom fritidsboligen. Utvendig kledning og veggkonstruksjon ligger svært lavt mot terreng i hjørnet mot nord-øst. Konsekvens/tiltak: De påviste skader må utbedres. Etter at utbedring og etablering av nye stabile fundamenter er utført kan veggkonstruksjon antagelig jekkes tilbake til sin opprinnelige stilling, men hvor ekstraarbeid med kledninger og overflater må påregnes. Terreng må senkes i områder hvor kledning og konstruksjon ligger nær/nedpå bakken for å hindre fukt og råteskader i treverk.

Etasjeskille/gulv mot grunn - Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er kontrollmålt i stue og soverom med store avvike fra standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt opp mot 75mm fall på gulv over hele rommet og opp mot 40 mm på 2 meter. Gulv har svikt på antagelig pga dårlig understøtte. Konsekvens/tiltak: Oppretting og etablering av nye fundament må påregnes samt understøtte av bjelker for avstiving.

Pipe og ildsted - Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kjøkken/soverom > Avtrekk - Rommet har ingen ventilasjon. Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres.

Ventilasjon - Ingen ventilering utover åpning av vindu. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Branntekniske forhold - Brannslukker er 16 år og bør byttes.

Grunnmur og fundamenter - Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker. Det er påvist store setningsskader/skjevheter i fundamenter/pilarer hvor utbedringer må påregnes. Ut ifra tilstanden i de besiktede områdene vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene. Konsekvens/tiltak: Påviste skader må utbedres. Det må etableres nye stabile og solide fundament under deler som kun har tynne betongheller som såle. Pilarer med stablede natursteiner har stedvis store skjevheter hvor oppretting/nyetablering av fundament på påregnes.

Terrengforhold - Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Konsekvens/tiltak: For optimale forhold samt lukke avviket bør terrengjustering foretas for å hindre at overflatevann kan bli stående under deler av bygning, men får god avrenning vekk/ut fra

bygningsskroppen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Taktekking - Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak på opprinnelig del av hytte. 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. Det er ikke behov for utbedringstiltak på bulkede takplater med mindre man tenker det estetiske.

Takkonstruksjon/Loft - Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Påvist forhøyede fuktverdier i innvendig kledning og belistning rundt pipe. Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser i område rundt pipe og beslag samt utbedre fuktskadet treverk.

Vinduer - Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Sprukket glassrute på utedo. Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Vindu på tilbygg fra 2017 mangler dryppspalte og er tettet med list i nedkant mot vannbrett i tre som over tid kan gi fukt/råteskader i karmen og konstruksjoner. Ukjent om vannbrett er ført inn under vinduskarm, nærmere undersøkelser må påregnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Det er



værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Påvist noe råteskade i gulvbord og kledning på rekkverk. Konsekvens/tiltak: Utskiftning av oppsprukket og råteskadet treverk vil lukke avviket.

Overflater - Det er påvist skader på overflater. Svertesopp på gulvlistor i tilbygget soverom. Fuktskader i himling/tak i område rundt pipeløp. Manglende gulvlistor på kjøkken/soverom. Konsekvens/tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser rundt pipeløp og foreta utbedring av fuktskadet kledning/treverk. Montere gulvlistor.

Radon - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" aktsomhetsgrad. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Boligens øvrige bestanddeler har fått TG1 (Mindre eller moderate avvik) eller TG0 (Ingen avvik) For utfyllende tekniske standard for øvrig henvises det til vedlagt tilstandsrapport.

#### **Innbo og løsøre**

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

#### **Hvitevarer**

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

#### **Forsikringsselskap**

Frende

#### **Diverse**

Eiendommen vil ikke bli ytterligere rengjort og ryddet av selger før overtakelse.

## **Energi**

#### **Oppvarming**

Oppvarming med vedfyring i vedovn.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte beboelsesrom kan mangle oppvarmingskilde, og kjøper overtar boligen slik den fremstår på visning.

#### **Info strømforbruk**

Strømforbruk varierer fra husstand til husstand etter ulike forbruksmønstre.

#### **Energikarakter**

G

#### **Energifarge**

Rød

## **Økonomi**

#### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 500 000

#### **Kommunale avgifter**

Kr 2 571

#### **Kommunale avgifter år**

2024

#### **Info kommunale avgifter**

Fordelt på:  
Eiendomsskatt kr 442,-  
Feiing/tilsyn kr 304,-  
Hytterrenovasjon kr 1825,-

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

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 101 250

#### **Formuesverdi sekundær år**

2022

#### **Andre utgifter**

Kommunale avgifter, forsikring m.m. Listen er ikke uttømmende.

#### **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 51, bruksnummer 254 i Nord-Odal kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Heftelser i eiendomsrett:  
1979/2543-4/13 19.04.1979 FESTE KONTRAKT - VILKÅR  
Festetid: 80 år  
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR: 0418 GNR: 51 BNR: 1  
FNR: 4  
ÅRLIG AVGIFT NOK 200  
LEIEN KAN REGULERES  
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT  
KONTRAKTEN KAN IKKE OVERDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER MED FLERE BESTEMMELSER  
Overført fra: KNR: 0418 GNR: 51 BNR: 1 FNR: 4

Heftelser i festerett:  
1979/2543-4/13 19.04.1979 FESTE KONTRAKT - VILKÅR  
GJELDER FESTE  
Festetid: 80 år  
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR: 0418 GNR: 51 BNR: 1  
FNR: 4  
ÅRLIG AVGIFT NOK 200  
LEIEN KAN REGULERES  
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT  
KONTRAKTEN KAN IKKE OVERDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER MED FLERE BESTEMMELSER  
Overført fra: KNR: 0418 GNR: 51 BNR: 1 FNR: 4



### Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende bygninger på eiendommen er registrert tatt i bruk hos kommunen:

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol - Tatt i bruk (TB)

Garasjeuth.anneks til fritidb - Tatt i bruk (TB)

Disse bygningene er oppført før 1965, før plan- og bygningsloven kom. Det var derav ikke søknadsplikt for byggetiltak på oppføringstidspunktet og derav ingen krav til ferdigattest

Det foreligger verken godkjente eller byggemeldte tegninger på hytte eller tilbygg.

Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold. Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Eier opplyser om at tilbygd soverom mot nord ble oppført i 2017. I egenerklærings skjema er det besvart at det ikke er kjennskap til at det har vært utført arbeid på tak/fasade. Nærmere kontroll rundt lovlighet av tilbygg med kommunen må påregnes.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat skogsbilveg som er bommet ca 800 meter før eiendommen. Iflg. festekontrakten har festeren rett til å benytte adkomstveg som eies av bortfester. Vegavgift er

inkludert i festeavgiften.

Bygningen har ikke innlagt vann.

Bygningen har ikke innlagt avløp.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til LNF-område hvor naturvern dominerer, nåværende. Området er ikke regulert.

Det foreligger ikke planforslag som berører/inkluderer eiendommen pr. 29.05.2024

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### Adgang til utleie

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

### Kommentar konsesjon

Nord-Odal kommune har 0-grense og "Egenerklæring om konsesjonsfrihet i kommuner med nedsatt konsesjonsgrense" må fylles ut.

## 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**

500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
12 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 500 000,00))

31 640,- (Omkostninger totalt)

531 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 31 640

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

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

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fast pris kr. 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 9 900,- og visninger kr. 3 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å dekket for avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

Nicolai Bratås  
Eiendomsmeglerfullmektig  
nicolai.bratas@aktiv.no  
Tlf: 975 30 716

#### **Ansvarlig megler**

Marcus Møllhaug Buringrud  
Eiendomsmegler MNEF  
marcus.buringrud@aktiv.no  
Tlf: 406 15 295

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger AS, Storgata  
40  
2212 Kongsvinger  
Tlf: 628 88 420

#### **Salgsoppgavedato**

07.06.2024



# Tilstandsrapport

Fritidsbolig  
Eitjennet 146, 2134 AUSTVATN  
NORD-ODAL kommune  
# gnr. 51, bnr. 254



## Markedsverdi

500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m<sup>2</sup> BRA-i: 46 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.05.2024 Rapportdato: 05.06.2024 Oppdragsnr.: 12085-1147 Referansenummer: NI1781

Autorisert foretak: Glåmdal Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Pål Tuhus



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.

## GLÅMDAL TAKST AS

### Rapportansvarlig

Pål Tuhus  
Uavhengig Takstingeniør  
paatuhu@online.no  
901 81 950





## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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.

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

### Fritidsbolig - Byggeår: 1961

#### UTVENDIG

Opprinnelig del av fritidsboligen er oppført på pilerer av stablet naturstein og noen betongpilarer. Tilbygg fra 2017 står på stablede betongheller. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har lukket sperrekonstruksjon med mønet innvendig himling. Taktekkingen er av lakkerte stålplater fra to forskjellige tidsrom. Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall. Fritidsboligen har gamle trevinduer med koblet glass samt et nytt vindu i gavl mot nord med 2-lags isolerglass. Enkelt glass på utedo. Bygningen har malt hovedytterdør av typen 2-delt stalldør. Overbygget terrasse/inngangsparti på 11m<sup>2</sup> med rekkverk som i hovedsak er tenkt som hinder for sau. Tilbygget uisolert utedo på baksiden av hytta med tradisjonell "utedo-standard".

[Gå til side](#)

#### INNVENDIG

Innvendig er det gulv av laminat på tilbygget soverom og lakkert tregulv i stue. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel i mønede himlinger, synlige åser av tømmerstokker i stue. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

[Gå til side](#)

Fritidsboligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke i stue.

#### KJØKKEN

Kombinert kjøkken/soverom med belegg på gulv, panel på vegger og tak. Enkel kjøkkeninnredning med nedfelt utlagsvask/vaskekum i benkeplate samt en vegghengt servant med avløp ut i terreng. Innredningen har dører og fronter i lakkert tre og benkeplater i både laminat og heltre. Liten nisje med gasskomfyr i enden av kjøkkenbenk med gassregulator på utsiden av hytta (på terrasse). Det er ingen ventilering fra kjøkken.

[Gå til side](#)

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Fritidsboligen har ikke innlagt strøm, men et enkelt 12V solcelleanlegg til noe belysning med veggmontert solcellepanel i gavlspiss mot sør. 12 V, 70 Ah batteri plassert i nattbord.

Håndslukker på kjøkken og røykvarsler i stue.

#### TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Eiendommen er kupert og ligger i vestvendt skrånet terreng. Østsiden heller sterkt inn mot bygningskropp som gjør at bebygd areal ligger utsatt til for større vannansamlinger.

[Gå til side](#)

#### Markedsvurdering

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal              | 51 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 47 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 500 000           |

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 800 000

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Det foreligger verken godkjente eller byggemeldte tegninger på hytte eller tilbygg. Eier opplyser om at tilbygd soverom mot nord ble oppført i 2017. I egenerklæringskjema er det besvart at det ikke er kjennskap til at det har vært utført arbeid på tak/fasade. Nærmere kontroll rundt lovlighet av tilbygg med kommunen må påregnes.

#### Bod

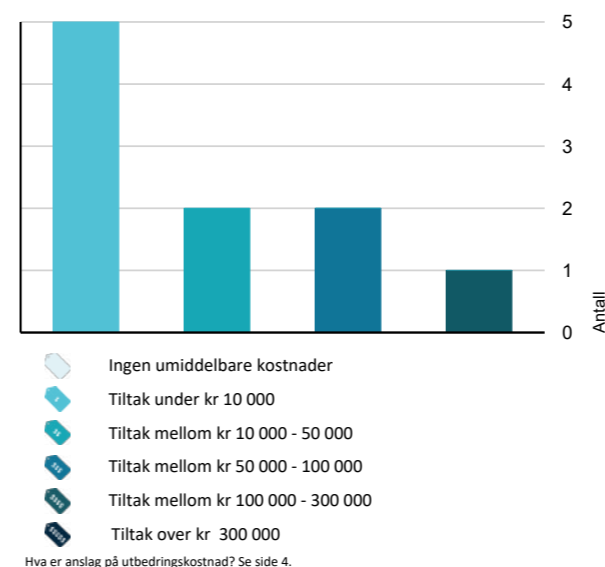
- Det foreligger ikke tegninger

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hjemmelshaver/ansvarlig selger plikter å lese nøye gjennom tilstandsrapporten for å sjekke at opplysninger er korrekte samt påpeke feil, presisere opplysninger eller gi ytterligere informasjon.

### Oppsummering av avvik

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

#### Fritidsbolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken/soverom > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)



## Tilstandsrapport

### FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1961

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

**Tilbygg / modernisering**

| År   | Byggeår | Beskrivelse  |
|------|---------|--|
| 1970 | Tilbygg | Soverom/kjøkkendel tilbygget av tidligere eier rundt 1970 tall. Tidspunkt er noe usikkert da det ikke foreligger noen dokumentasjon rundt dette. |
| 2017 | Tilbygg | Tilbygget soverom i gavl mot nord (opplyst av eier)  |

### UTVENDIG

**TG 2 Taktekking**

Taktekkingen er av lakkerte stålplater fra to forskjellige tidsrom. Ukjent alder på opprinnelig del av hytte mens tilbygg har i følge eier takplater fra 2017.

Taket er besiktiget fra takfot i stige.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekkning.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen og undertak på opprinnelig del av hytte.

Det er stedvis påvist noen bulker i enkelte metallplater på taktekkning.

**Konsekvens/tiltak**

- 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.

Det er ikke behov for utbedringstiltak på bulkede takplater med mindre man tenker det estetiske.



Takplater med forskjellig aldre



Små bulker i takplater

**TG 3 Nedløp og beslag**

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall. Skrudde takplater fra 2017 på tilbygg mot nord, spikrede lakkerte takplater med ukjent alder på resterende.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Påvist forhøyede fuktverdier rundt pipeveksling i stue.

Skjevheter/feil fall på deler av takrenner, spesielt på baksiden av fritidsboligen.

Bortledning av vann fra taknedløp er enkelt videreført ved drenerør over terreng.

Manglende takrennenedløp mot nord-vest.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Utvendig pipebeslag må undersøkes nærmere og utbedres.

Takrennenedløp må etableres/monteres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Tilstandsrapport



Skjevheter/feil fall på takrenner og nedløp av drenerør i plast.



Takflater uten snøfangere eller takstige.



Rør over terreng for videreføring av takrennenedløp



**TG 3 Veggkonstruksjon**

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

**Vurdering av avvik:**

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er skjevheter i konstruksjoner ved overgang mellom stue og tilbygget soverom som kommer av skader og setninger i fundament/betonghelle (knukket og sunket).

Hjørnet mot sørvest på tilbygg har punkter hvor man kan se rett ut gjennom fritidsboligen.

Utvendig kledning og veggkonstruksjon ligger svært lavt mot terreng i hjørnet mot nord-øst.

**Konsekvens/tiltak**

- De påviste skader må utbedres.

Etter at utbedring og etablering av nye stabile fundamenter er utført kan veggkonstruksjon antagelig jekkes tilbake til sin opprinnelige stilling, men hvor ekstraarbeid med kledninger og overflater må påregnes. Terreng må senkes i områder hvor kledning og konstruksjon ligger nær/nedpå bakken for å hindre fukt og råteskader i treverk.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Skjevheter i tak/veggkonstruksjoner



Skjevheter i tak/veggkonstruksjoner



## Tilstandsrapport



Spinkelt og sviktende fundament



Veggkonstruksjon og kledning ligger lavt/ned på terreng.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har lukket sperrekonstruksjon med mønet innvendig himling.

Himling på soverom/kjøkkendel er noe nedsenket i forhold til takkonstruksjon, men uten inspeksjonmuligheter til "loftrommet".

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Påvist forhøyede fuktverdier i innvendig kledning og belistning rundt pipe.

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende rom.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser i område rundt pipe og beslag samt utbedre fuktskadet treverk.

### TG 2 Vinduer

Fritidsboligen har gamle trevinduer med koblet glass samt et nytt vindu i gavl mot nord med 2-lags isolerglass.  
Vindu med enkelt glass på utedo.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

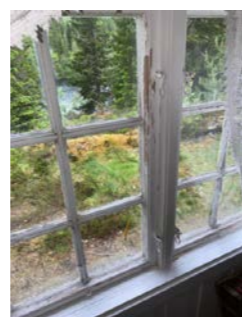
Sprukket glassrute på utedo

#### Konsekvens/tiltak

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

Vindu på tilbygg fra 2017 mangler dryppspalte og er tettet med list i nedkant mot vannbrett i tre som over tid kan gi fukt/råteskader i karmen og konstruksjoner. Ukjent om vannbrett er ført inn under vinduskarm, nærmere undersøkelser må påregnes.

De gamle vinduene er fra byggeår hvor det må påregnes vedlikehold og evt. utskiftning av enkelte vinduer.



Gamle og værslitte vinduer.



Vindu i tilbygg

### TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør av typen 2-delt stalldør.

## Tilstandsrapport



### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget terrasse/ingangsparti på 11m<sup>2</sup> med rekkverk som i hovedsak er tenkt som hinder for sau.

#### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Påvist noe råteskade i gulvbord og kledning på rekkverk.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftning av oppsprukket og råteskadet treverk vil lukke avviket.



Noe råteskadet i gulvbord.



Rekkverk/hinder mot sau.



Oppsprukket treverk.

### TG 1 Andre utvendige forhold

Tilbygget uisolert utedo på baksiden av hytta med tradisjonell "utedostandard".

Belegg på gulv panel på vegger og tak.



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat på tilbygget soverom, lakkert tregulv i stue og belegg på kjøkken/sov.  
Veggene har trepanel og malte plater.  
Innvendige tak har trepanel i mønede himlinger, synlige åser av tømmerstokker i stue.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist fuktskader på overflater.
- Det er påvist skader på overflater.

Svertesopp på gulvlister i tilbygget soverom.  
Fuktskader i himling/tak i område rundt pipeløp.  
Manglende gulvlister på kjøkken/soverom.

#### Konsekvens/tiltak

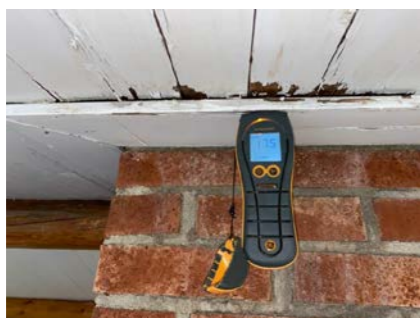
- Tiltak:

Gjennomføre ytterligere undersøkelser rundt pipeløp og foreta utbedring av fuktskadet kledning/treverk.  
Montere gulvlister.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Tilstandsrapport



Fuktskadet himling ved pipeløp.



Svertesopp på gulvlister



Manglende gulvlister på kjøkken/sov.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Kontrollen fritar ikke boligen for skjevheter andre steder da det kun er tatt stikkprøver.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er kontrollmålt i stue og soverom med store avvik fra standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt opp mot 75mm fall på gulv over hele rommet og opp mot 40 mm på 2 meter. Gulv har svikt på antagelig pga dårlig understøtte.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppretting og etablering av nye fundament må påregnes samt understøtte av bjelker for avstiving.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Laserlinje i sofa viser tydelig vesentlig høydeforskjell/fall i etasjeskille.



Utgangspunkt kontrollmåling



Fall ca 45 mm på 2 meter i stue.

## Tilstandsrapport



Fall 75 mm på ca 4 meter i stue

### TG 2 Radon

Fritidsboligen er oppført på pilarer med god gjennomlufting.

#### Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" aktsomhetsgrad.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 3 Pipe og ildsted

Fritidsboligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke i stue. Det foreligger ingen rapport fra brann/feiertilsyn på pipeløp/ildsted.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Sotluke nærmere gulv/brennbart materiale enn 30 cm og mangler ildfast plate under.

### TG 1 Innvendige dører

Det er ikke montert fysiske dører mellom rommene (kun åpne felter).



## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN/SOVEROM

#### TG 1 Overflater og innredning

Kombinert kjøkken/soverom med belegg på gulv, panel på vegger og tak.

Enkel kjøkkeninnredning med nedfelt utlagsvask/vaskeikum i benkeplate samt en vegghengt servant med avløp ut i terreng.

Innredningen har dører og fronter i lakkert tre og benkeplater i både laminat og heltre.

Liten nisje med gasskomfyr i enden av kjøkkenbenk med gassregulator på utsiden av hytta (på terrasse).





## Tilstandsrapport



### ETASJE > KJØKKEN/SOVEROM

#### TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 3 Ventilasjon

Fritidsboligen har ingen ventilering utover åpning av vinduer.

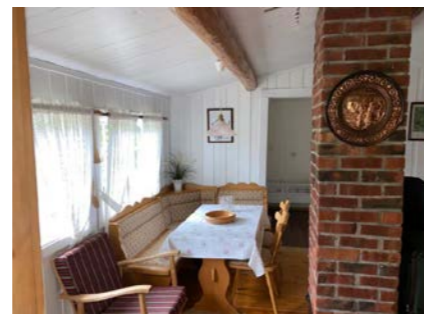
#### Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ingen luftespaletter i vinduer eller veggventiler.

#### TG 1 Andre installasjoner

Fritidsboligen har ikke innlagt strøm, men et enkelt 12V solcelleanlegg til noe belysning med veggmontert solcellepanel i gavlspiss mot sør. 12 V, 70 Ah batteri plassert i nattbord.



#### TG 3 Branntekniske forhold

## Tilstandsrapport

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

Håndslukker på kjøkken og røykvarsler i stue.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja Brannslukker er fra 2008.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarsler?  
**Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler ikke demontert.**

Kostnadsestimat: Under 10 000



Brannslukker er 16 år gml.



### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

#### TG 3 Grunnmur og fundamenter

Opprinnelig del av fritidsboligen er oppført på pilarer av stabelt naturstein og noen betongpilarer. Tilbygg fra 2017 står på stablede betongheller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert setningskader/store riss/sprekker.

Det er påvist store setningskader/skjevheter i fundamenter/pilarer hvor utbedringer må påregnes. Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.

#### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Det må etableres nye stabile og solide fundament under deler som kun har tynne betongheller som såle. Pilarer med stablede natursteiner har stedvis store skjevheter hvor oppretting/nyetablering av fundament på påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Ustabile pilarer i stabelt naturstein med skjevheter



Ustabile pilarer i stabelt naturstein med skjevheter



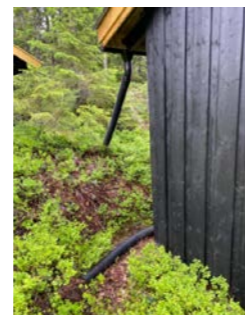
## Tilstandsrapport



Knukket betonghelle/såle og nedsunken i terrenget



Eksempel på pilar av stablede betongheller.



### Terrenghforhold

Eiendommen er kupert og ligger i vestvendt skrånet terreng. Østsiden heller sterkt inn mot bygningskropp som gjør at bebygd areal ligger utsatt til for større vannansamlinger.

#### Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Det er avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For optimale forhold samt lukke avviket bør terrengjustering foretas for å hindre at overflatevann kan bli stående under deler av bygning, men får god avrenning vekk/ut fra bygningskroppen.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## Bygninger på eiendommen

### Bod



#### Anvendelse

#### Byggeår

1962

#### Standard

Enkel standard for sitt bruk.

#### Vedlikehold

#### Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

#### Beskrivelse

Liten frittstående utebod oppført på løse fundament, vegger i enkelt bindingsverk kledd utvendig med stående panel. Salet takkonstruksjon (åstak) teknet med shingel. Enkelt tregulv innvendig.

Takshingel mot nord er svært mosegrodd, mose forkorter levetiden. Veggkonstruksjon og kledning ligger nær/nedpå terreng noe som over tid fører til fukt og råteskader.

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en overfladisk visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.





## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

|   |  |
|---|--|
| <b>Hovedbyggets BRA/BRA-i</b><br><b>47 m<sup>2</sup>/46 m<sup>2</sup></b>   | <b>Markedsverdi</b><br><b>Kr 500 000</b>   |
| <i>Fritidsbolig: Stue, Kjøkken, Soverom, Utedo</i>  | Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. |
| <i>Andre bygg: Bod</i><br><i>Bruksareal andre bygg: 4 m<sup>2</sup></i>   |  |
| <i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>   | <i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>  |
| <b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b><br><b>Kr 800 000</b>   | <b>Markedsverdi</b> <b>500 000</b>   |
| Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. |  |
| <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>  | <b>Konklusjon markedsverdi</b> <b>500 000</b>  |

### Markedsvurdering

Markedsverdien er vurdert utfra hva som kan forventes i dagens marked i det aktuelle området ut i fra beliggenhet, størrelse og innvendig/utvendig standard.

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid.

Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

## Beregninger

|   |            |                |
|---|------------|----------------|
| <b>Årlige kostnader</b>   |            |                |
| Kommunale gebyrer   | Kr.        | 2 571          |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>  | <b>Kr.</b> | <b>2 500</b>   |
| <b>Teknisk verdi bygninger</b>  |            |                |
| <b>Fritidsbolig</b>   |            |                |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)  | Kr.        | 1 250 000      |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)  | Kr.        | - 600 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>   | <b>Kr.</b> | <b>650 000</b> |
| <b>Bod</b>  |            |                |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)  | Kr.        | 20 000         |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)  | Kr.        | - 10 000       |
| <b>Sum teknisk verdi - Bod</b>  | <b>Kr.</b> | <b>10 000</b>  |
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b>  | <b>Kr.</b> | <b>660 000</b> |
| <b>Tomteverdi</b>   |            |                |
| Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet. |            |                |
| Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet   | Kr.        | + 150 000      |
| <b>Beregnet tomteverdi</b>  | <b>Kr.</b> | <b>150 000</b> |
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger</b>  |            |                |
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>  | <b>Kr.</b> | <b>800 000</b> |



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

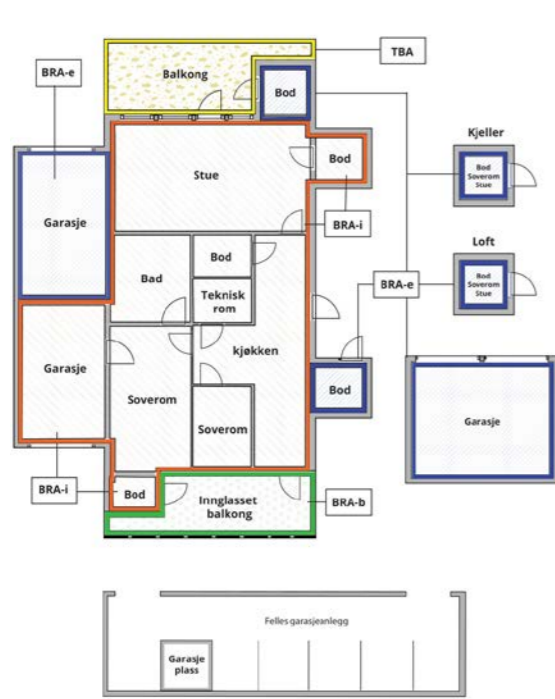
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)   |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er  |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)   |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)  |
| Gulvareal (GUA)                 | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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. |

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

## 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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtknisk 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 bygningsakkyndige 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 <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Etasje         | 46                            | 1                           |                            | 47  | 11                              |                             | 47              |
| <b>SUM</b>     | <b>46</b>                     | <b>1</b>                    |                            |     | <b>11</b>                       |                             | <b>47</b>       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>47</b>                     |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)     | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|--------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Stue, Kjøkken/soverom, Soverom | Utedo                       |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Det foreligger verken godkjente eller byggemeldte tegninger på hytte eller tilbygg.

Eier opplyser om at tilbygd soverom mot nord ble oppført i 2017. I egenerklæringsskjema er det besvart at det ikke er kjennskap til at det har vært utført arbeid på tak/fasade.

Nærmere kontroll rundt lovlighet av tilbygg med kommunen må påregnes.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Bod

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Etasje         |                               | 4                           |                            | 4   |                                 | 1                           | 5               |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>4</b>                    |                            |     |                                 | <b>1</b>                    | <b>5</b>        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>4</b>                      |                             |                            |     |                                 |                             |                 |





## Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger  
*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, 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 | 45         | 1          |
| Bod          | 0          | 4          |



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede    | Rolle         |
|-----------|--------------|---------------|
| 29.5.2024 | Pål Tuhus    | Takstingeniør |
|           | Terje Granli | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                   | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|----------------------|-------------------------|------------|
| 3414 NORD-ODAL | 51   | 254  |      | 0    | 708.6 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Eitjennet 146

#### Hjemmelshaver

Granli Terje, Nord-Odal Kommune

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Fritidseiendommen ligger på Lognsjøhøgda ved Eitjennet i Nord-Odal kommune. Et rolig og "skogslig" område ca 14 km nord for Austvatn. Nærområdets bebyggelse består av 8 fritidsboliger beliggende rundt Eitjennet.

Eiendommen ligger ca 20 meter fra vannkanten som ligger en god del lavere i terrenget enn eiendommen (avstand er kun digitalt målt på kommunens kartside).

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat skogsbilveg som er bommet ca 800 meter før eiendommen. Det foreligger ingen avtaler om vegadkomsten.

### Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

### Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

### Om tomten

Vestvendt naturtomt med lyng, mose og noen høye trær samt en plassmurt utepeis i naturstein.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   |
|----------|------|
| 100 000  | 2009 |



## Kilder og vedlegg

| Dokumenter              |      |  |             |       |         |
|-------------------------|------|--|-------------|-------|---------|
| Beskrivelse             | Dato | Kommentar  | Status      | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring           |      | Egenerklæring er gjennomgått og det er funnet en del avvik i forhold til eiers oppgitte opplysninger, spesielt punkt 6, 8, 14 og 16. | Gjennomgått | 0     | Nei     |
| Eier                    |      | Viste og ga opplysninger om eiendommen.  | Gjennomgått | 0     | Nei     |
| Eiendomsverdi.no        |      | Matrikkel opplysninger, link til tidligere salgsdok.   | Gjennomgått | 0     | Nei     |
| Statens Kartverk        |      |  | Gjennomgått | 0     | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt. |      | Det foreligger ikke byggemeldinger, byggetegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver               | Finnes ikke | 0     | Nei     |

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/N11781>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|   |        |
|---|--------|
| Meglerfirma   |        |
| Aktiv EM Kongsvinger  |        |
| Oppdragsnr.   |        |
| 1202240086  |        |
| Selger 1 navn   |        |
| Terje Granli  |        |
| Gateadresse   |        |
| Eitjennet 146   |        |
| Poststed  | Postnr |
| AUSTVATN  | 2134   |
| Er det dødsbo?  |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |        |
| Avdødes navn  |        |
|   |        |
| Er det salg ved fullmakt?   |        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |        |
| Hjemmelshavers navn   |        |
|   |        |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |        |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |        |
| Når kjøpte du boligen?  |        |
| År  | 1995   |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |        |
| Antall år   | 28     |
| Antall måneder  | 10     |
| 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   | Frende |
| Polise/avtalenr.  |        |

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TG



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

Document reference: 1202240086

- 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

Document reference: 1202240086



## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende 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                                 |
|----------------|--|----------------------------|---|
| Terje Granli   | a7651a0ae276a7cbef34dfd0<br>f17eadd4a8bb17df | 30.05.2024<br>13:11:53 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1202240086

Document reference: 1202240086

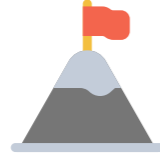
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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



# Eitjennet 146

## Høyde over havet

440 m



## Offentlig transport

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| ✈ Oslo Gardermoen     | 1 t 21 min        |
| 🚆 Høyby<br>Linje 704  | 19 min<br>12.5 km |
| 🚆 Nordby<br>Linje 704 | 20 min<br>12.6 km |

## Avstand til byer

|             |            |
|-------------|------------|
| Kongsvinger | 50 min     |
| Elverum     | 1 t 7 min  |
| Jessheim    | 1 t 17 min |
| Hamar       | 1 t 25 min |
| Oslo        | 1 t 48 min |

## Ladepunkt for el-bil

|                   |        |
|-------------------|--------|
| 🚗 Coop Extra Sand | 32 min |
|-------------------|--------|

## Sport

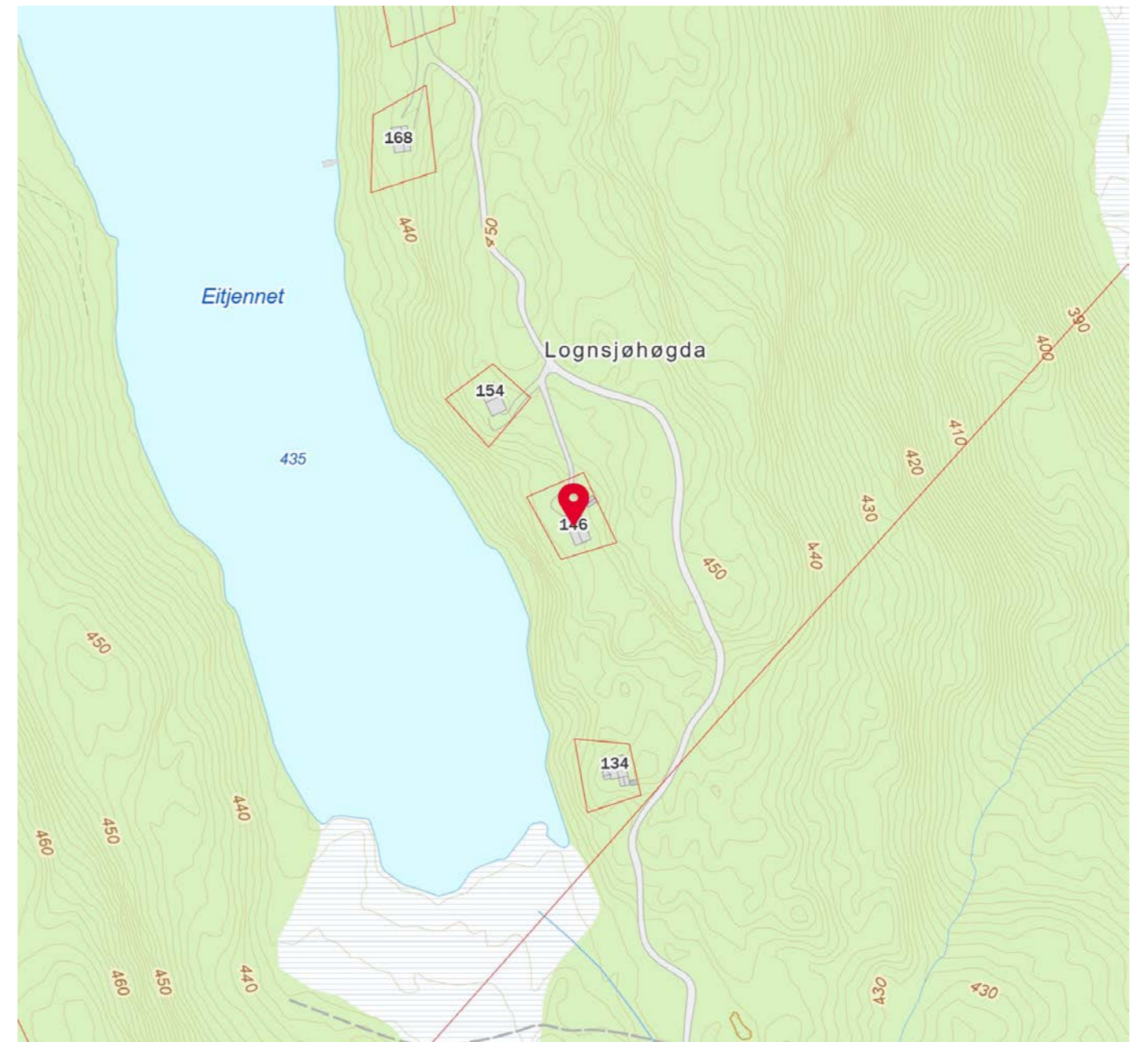
|   |                 |
|---|-----------------|
| ⚽ Myra stadion<br>Ballspill, fotball                  | 23 min<br>14 km |
| ⚽ Nord-odal ungdomsskole<br>Aktivitetshall, ballspill | 22 min<br>15 km |
| 🚴 NEXT Sand   | 33 min          |

## Dagligvare

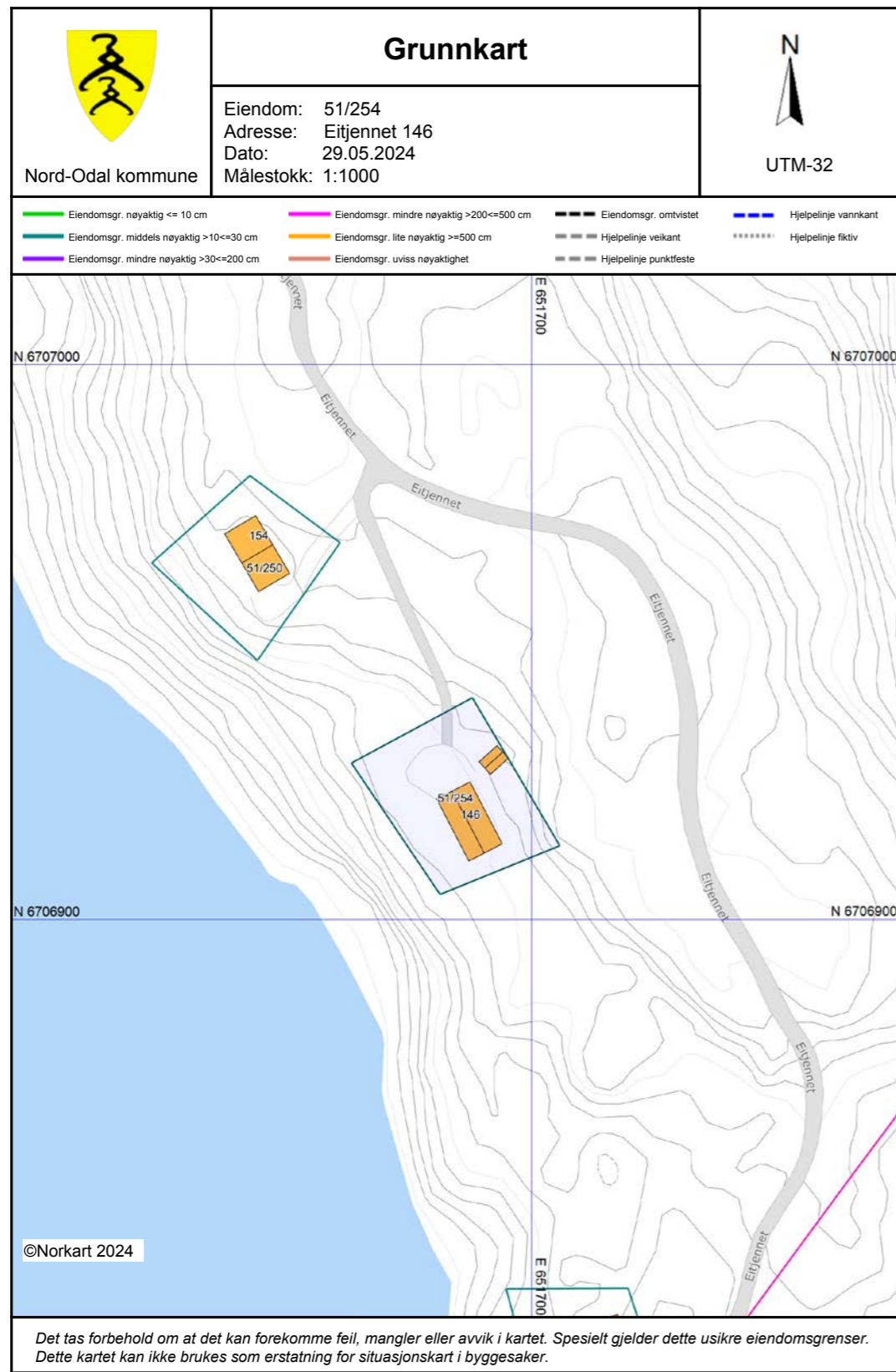
|  |                   |
|--|-------------------|
| Spar Mosenteret<br>Post i butikk, PostNord | 22 min<br>15.2 km |
| Joker Bakketun<br>Post i butikk, PostNord  | 29 min<br>21.4 km |

## Varer/Tjenester

|                    |        |
|--------------------|--------|
| 🏪 Apotek 1 Sagstua | 33 min |
|--------------------|--------|











## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabatterte 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



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

### Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

### Egenandel

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

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

### Nytt om tilstandsrapporter

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

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

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

### Arealavvik

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

### Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
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.  
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.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.  
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.
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.  
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.  
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).
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  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
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:** Eitjennet 146  
2134 AUSTVATN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger  
**Saksbehandler:** Nicolai Bratås**Oppdragsnummer:** 1202240086**Telefon:** 975 30 716  
**E-post:** nicolai.bratas@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 07.06.2024

**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