

Molveien 18, 2555 TUFSSINGDALEN

**Flott fritidseiendom beliggende
like ved Siksjøen! Hytte, anneks og
to uthus. Bilvei så godt som helt
fram samt innlagt strøm.**



aktiv.



Daglig Leder/Eiendomsmegler

Tommy Nyrud

Mobil 984 05 032
E-post tommy.nyrud@aktiv.no

Aktiv i Fjellregionen
Kjerkgata 3, 7361 Røros

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 450 000,-
Omkostn.:	Kr 37 600,-
Total ink omk.:	Kr 1 487 600,-
Selger:	Tor Åge Skinstad
Salgsobjekt:	Fritidseiendom
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1976
BRA-i/BRA Total	80/98 kvm
Tomtstr.:	1567.4 m²
Soverom:	4 (3 i hytta + 1 i anneks)
Gnr./bnr.	Gnr. 91, bnr. 37
Oppdragsnr.:	1705250041

Flott fritidseiendom
beliggende like ved
Siksjøen! Hytte, anneks og
to uthus. Helårs vei.

Hytte med flott beliggenhet like ved Siksjøen i Tufsingdalen. Dette må virkelig kunne sies å være en sjelden mulighet når man har en sånn nærhet til vannet.

I tillegg til selve hytta har man et nyere anneks fra ca 2020 på eiendommen samt to uthus for lagerplass.

Det er innlagt strøm, helårs bilvei til like ved tomta og sommervann fra Siksjøen. Gode jakt- og fiskemuligheter. Selges fullt møblert.

Innhold:
Fritidsbolig
Vindfang, gang, toalett, tre soverom, kjøkken og stue.

Anneks:
BRA-i:
Stue/kjøkken, hyttebad, soverom.
I tillegg hems med et gulvareal på 5 kvm.
Uthus 1
Bod, utedo.
Uthus 2
Bod.
Uthus 3
Bod (ikke målbart areal pga. lav takhøyde).



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen32

Egenerklæring43

Tilstandsrapport80

Nabolagsprofil..... 104

Forbrukerinformasjon 110

Budskjema 111

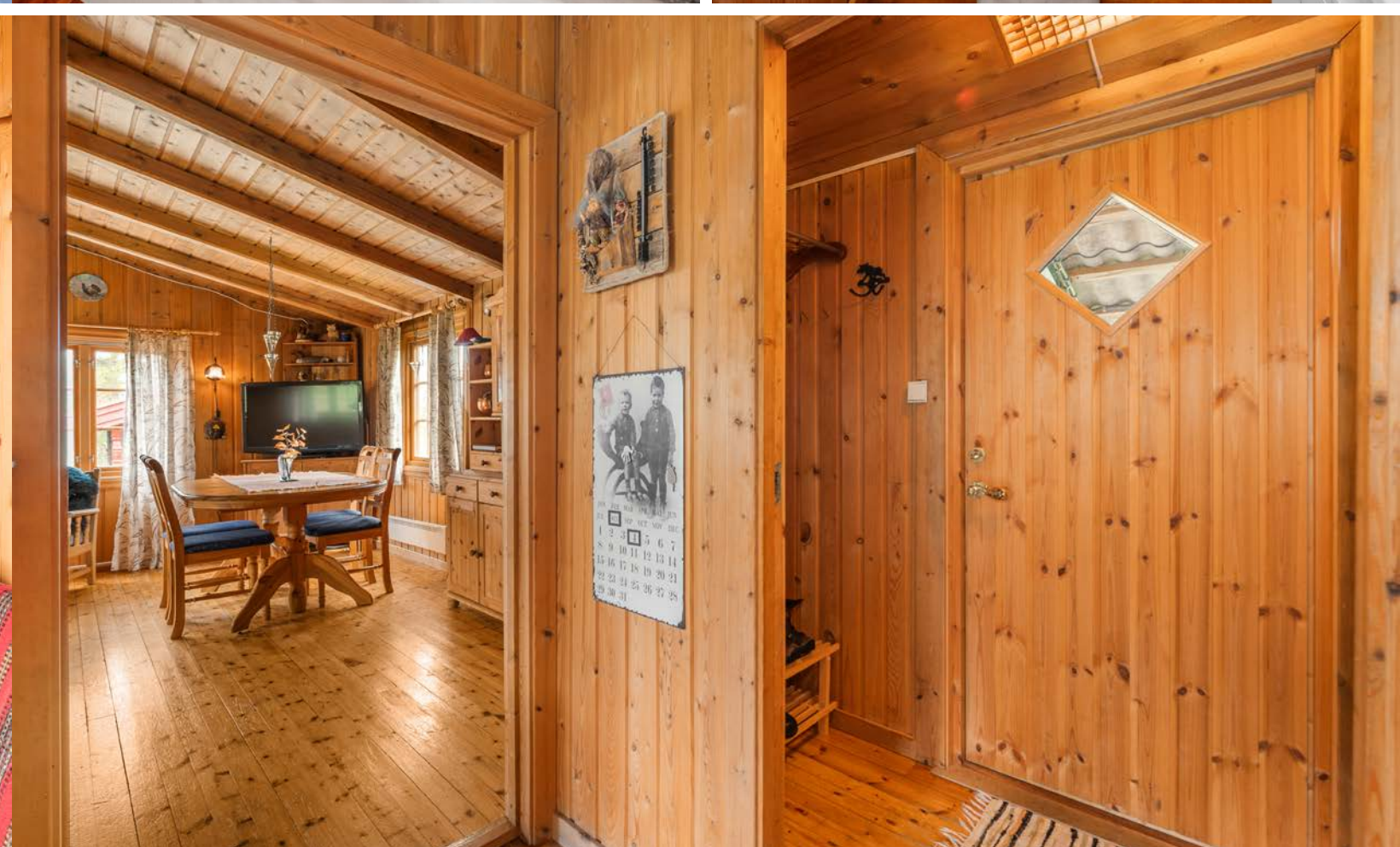










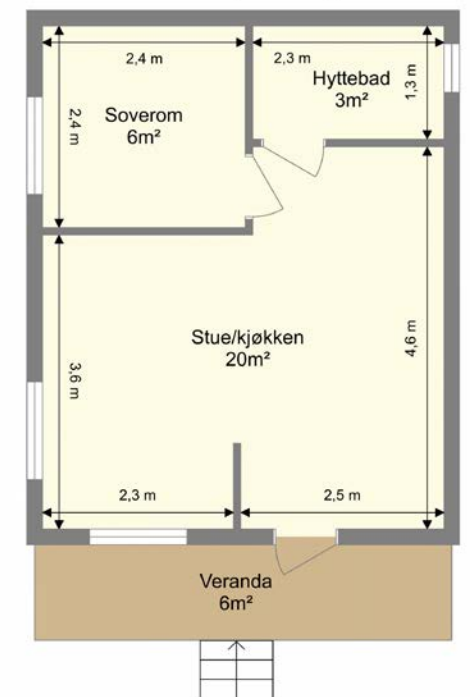


Annekset er av nyere dato og inneholder:
Stue/kjøkken, bad og soverom.





2555 Tufsingdalen - Molveien 18
Anneks, 1. Etasje







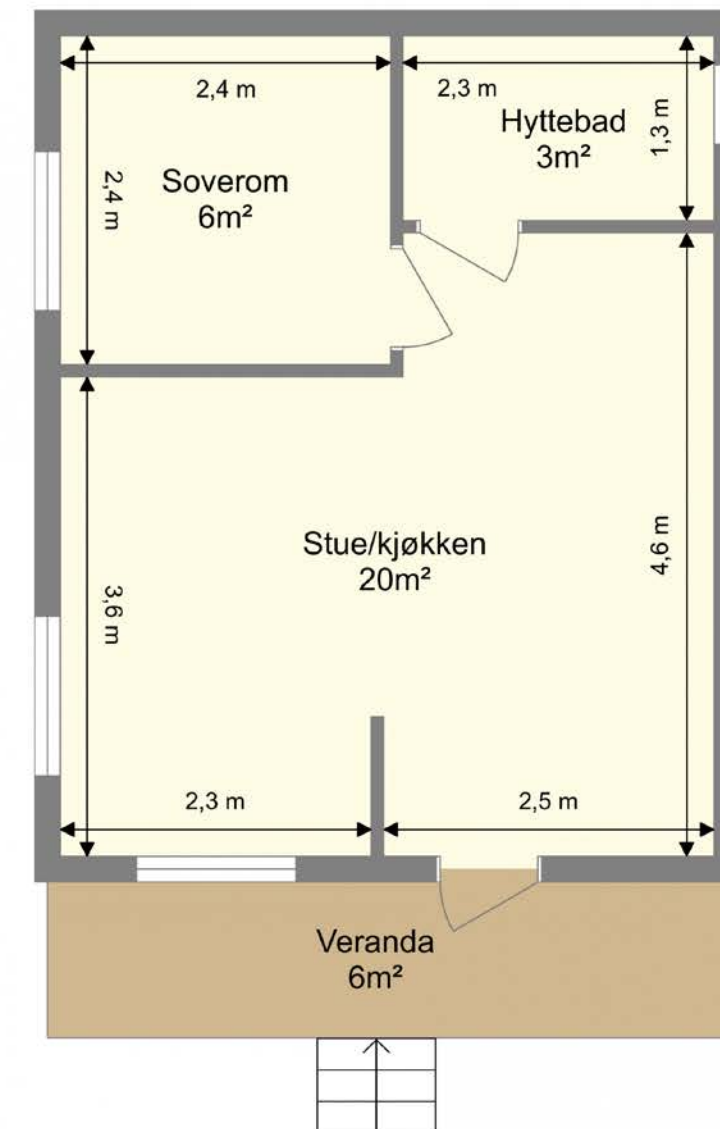
2555 Tufsingdalen - Moliveien 18
Fritidsbolig, 1. Etasje



Deler av arealet i det lille soverommet og toalettet er ikke målbart pga. lav takhøyde.
Areal med lav høyde er summert med målbart areal som gir gulvareal.

Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

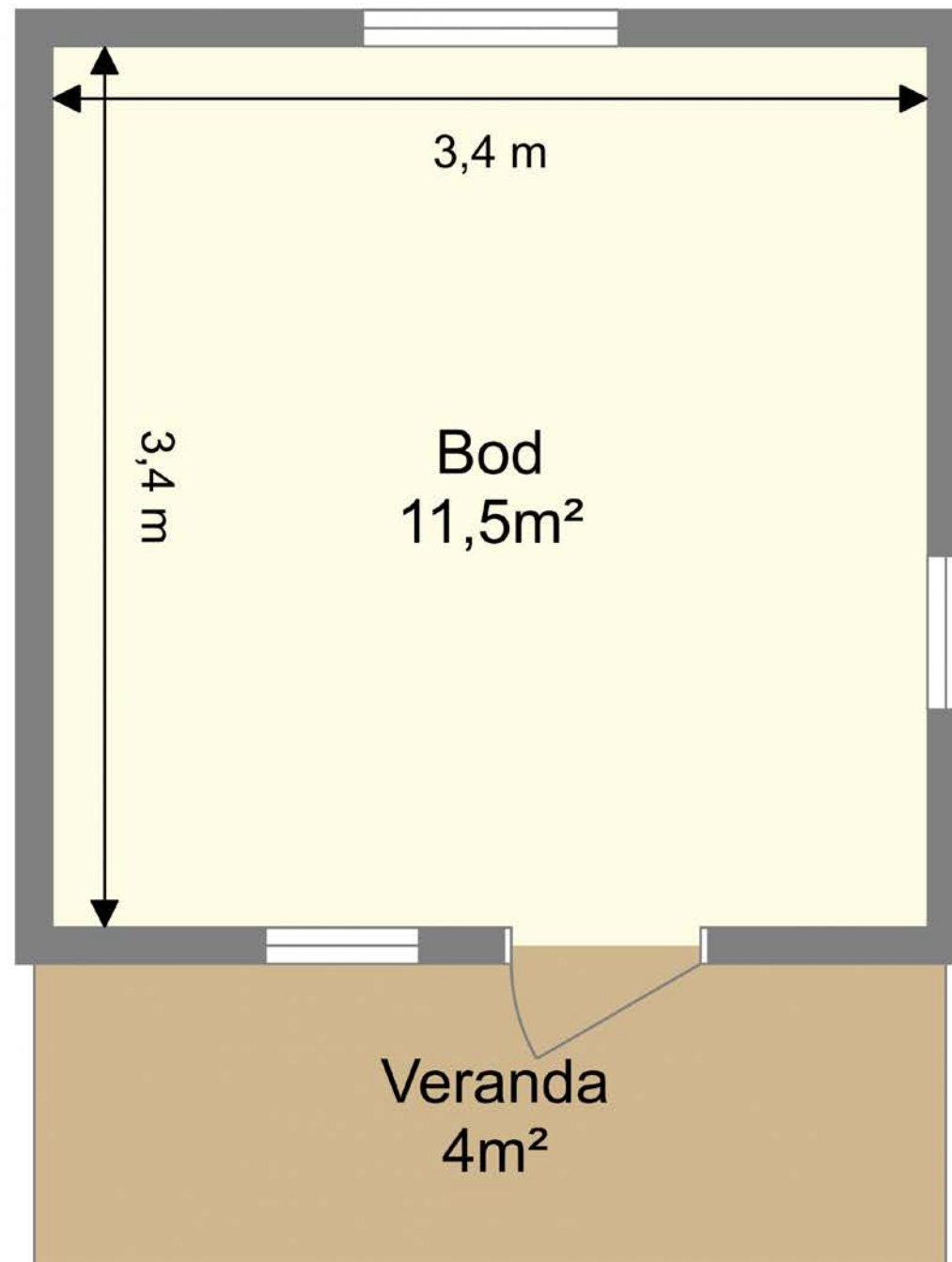
2555 Tufsingdalen - Moliveien 18
Anneks, 1. Etasje



Det medhører en hems over deler av soverommet og baderommet. Hemsen har lav takhøyde og har dermed et ikke målbart areal. Gulvarealet er på ca. 5m².

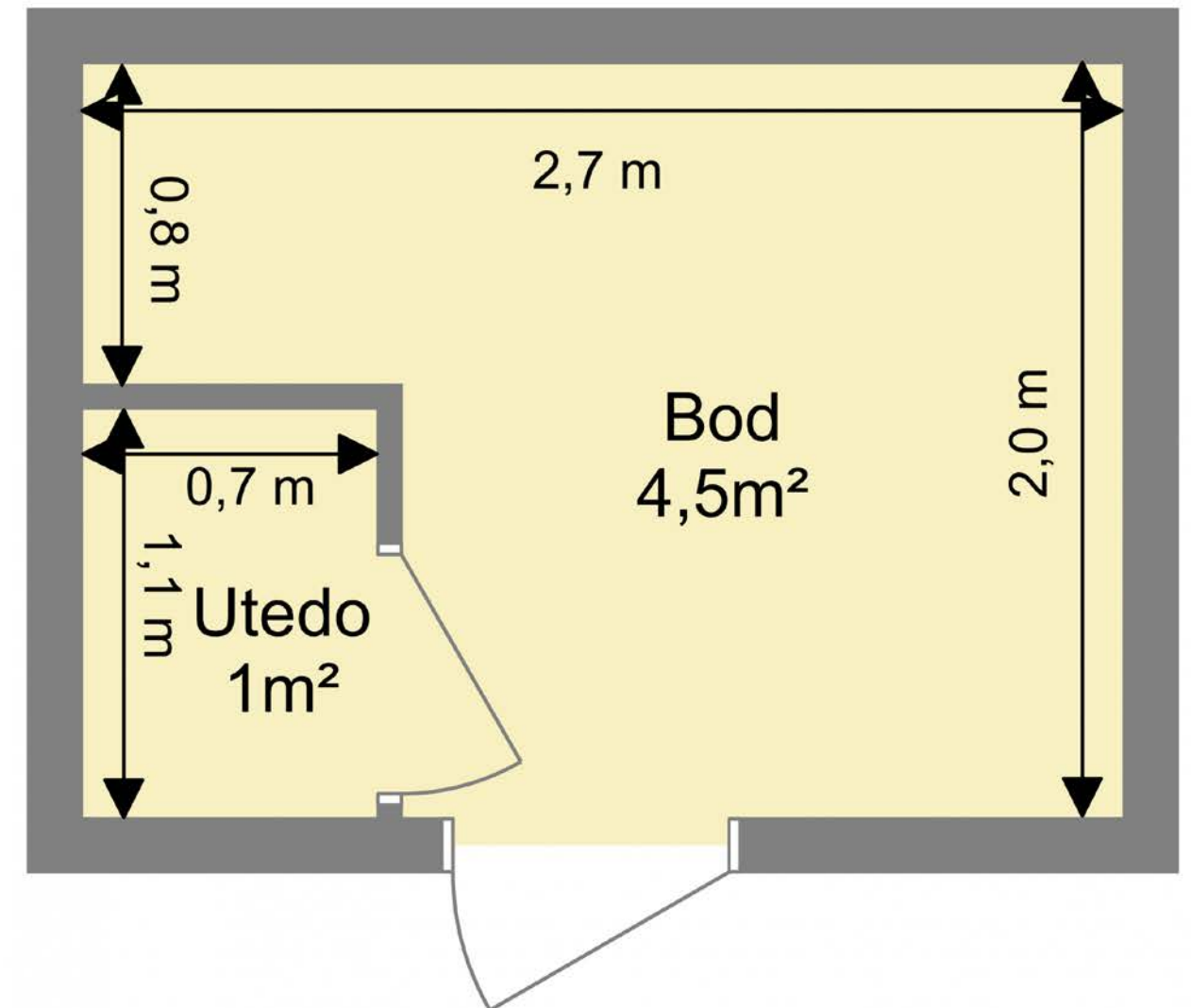
Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

2555 Tufsingdalen - Moliveien 18
Uthus 2, 1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

2555 Tufsingdalen - Moliveien 18
Uthus 1, 1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.



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: 80 m²
BRA - e: 18 m²
BRA totalt: 98 m²
TBA: 34 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt
BRA-i: 50 m²

TBA
24 m²

Anneks

Bruksareal fordelt
BRA-i: 30 m²

TBA
6 m²

Uthus 1

Bruksareal fordelt
BRA-e: 12 m²

TBA
4 m²

Uthus 2

Bruksareal fordelt
BRA-e: 6 m²

Uthus 3

Bruksareal fordelt
BRA-e: 0 m² (ikke målbart pga. lav takhøyde, gulvareal på 3 kvm).

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

- Deler av arealet i det lille soverommet og toalettet i fritidsboligen er ikke målbart pga. lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).
- Annekset vurderes å ha de bruksfunksjoner som trengs for å oppfylle krav til BRA-i. Dermed er arealene opplyst som dette.
- Hemsen i annekset har lav takhøyde og er ikke målbart. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde).
- Det står et lite uthus ut mot parkeringen til boligen. Dette har lav takhøyde og er ikke målbart. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde).

Fordeling av TBA (åpent areal) på fritidsbolig:

- Terrasse: 4 kvm.
- Veranda: 4 kvm.
- Platting: 16 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1567.4 m²

Tomtebeskrivelse

Selveiertomt på 1 567 kvm. Hovedsaklig naturtomt.

Beliggenhet

Særdeles fin beliggenhet like ved Siksjøen i Tufsingdalen. Siksjøen er en populær innsjø for fikse av både ørret og røye. Fiskekort kjøpes på inatur. Det arrangeres også fiskekonkurranse i påsken.

Fjellene rundt hytta har variert terreng med gode turmuligheter og upåklagelig utsikt fra toppene. Man trenger ikke gå mange meter fra hytta for å oppdage spennende og koselige turmål. Området byr også på gode muligheter for jakt og fiske. Femundsmarka ligger noen kilometer sydvest for hytta.

Storhogna, Korssjøvola og Bakkekletten er utmerkede turmål både sommer og vinter.

Liker du kano? Tufsinga slynger seg i sving og krok gjennom bygda Tufsingdalen og er en perle for dem som vil padle kano.

Siksjøen representerer på mange måter "det gode og enkle" når det gjelder hytteliv og friluftsliv.

Er man hytteeier har man mulighet til å søke om jaktkort. Jaktkort deles ut av Os fjellstyre etter følgende fordelingsnøkkel:
- 1/3 til innenbygds og overnattingsbedrifter
- 1/3 til utenbygds med eiendom i området
- 1/3 til øvrige Norske statsborgere

Les mer om jakta på Os fjellstyre sine sider:
<https://www.os-fjellstyre.no/smaviltjakt>

Adkomst

Se kart på www.finn.no

Bygningssakkyndig

Snorre Kolstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig

Fritidsbolig oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med eternittplater. Gulvet er av trebjelkelag. Vinduer er med koblet glass.

Anneks

Anneks er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i søyleblokker og naturstein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med villmarkspanel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Gulvet er av trebjelkelag. Vinduer er med koblet glass.

Uthus 1

Uthus oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket har pulттaksform og er tekket med metallplater. Gulvet er av trebjelkelag.

Uthus 2

Uthus oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med villmarkspanel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Gulvet er av trebjelkelag. Vinduer er med enkelt glass.

Uthus 3

Lite uthus oppført i én etasje over impregnerte sviller på bakken. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med villmarkspanel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger opplyser om følgende i sitt egenerklæringsskjema:

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Litt søl under vasken. Ikke mye.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Vann har etter beste evne blitt tørket opp. Tidligere eiere vet jeg ingenting om.

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Det har vært lite problemer med vann. Så det lille som har vært har jeg ordna selv.

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Noen små sprekker i mur bak ovn. Har ikke forandret seg på 23 år som jeg har eid hytta.

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

Svar Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Hele det elektriske anlegget ble godkjent i 2025. Arbeid utført av Østa Elektro AS.

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Fikk påvist feil på el-annlegget i 2024. Feilene ble rettet og har fått godkjenning på hele anlegget.

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Har selv bygget Anneks og uthus. Jeg er ikke faglært. Noe dugnadsarbeid. Men ikke noe svart arbeid.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Har malt taket to ganger 2024 og 2025.

Tilleggskommentar:

Vi har hatt hytta i 23 år. Vi starta med å rette opp hytta fra stua og mot soverom. Vi kom ikke helt i mål, men valgte å bruke hytta med litt skjeve gulv. Dette har vært helt greit for oss. Så skifta vi ut vinduer og ytterdør.Sommervann tar vi opp til hyttene med pumpe. Vinteren henter vi vann med bøtte. Gjerde rundt deler av eiendommen har vært dær for å holde hunder inne og geiter og reinsdyr ute. Noe vi har opplevd er at terrenget "lever". Dvs. Dørene kan gå tregt i forhold til vinter og i nedbørsperioder. EL godkjenning og Brukstilateles på hyttene ble i orden nå i 2025. Vi velger å selge på grunn av alder og sykdom. Vi har

trivdes godt opp Tufsingdalen i 23 år. Håper at noen kan få glede av eiendommen.

Innhold

Fritidsbolig

BRA-i:

Vindfang, gang, toalett, tre soverom, kjøkken og stue.

Anneks:

BRA-i:

Stue/kjøkken, hyttebad, soverom.

I tillegg hems med et gulvareal på 5 kvm.

Uthus 1

Bod, utedo.

Uthus 2

Bod.

Uthus 3

Bod (ikke målbart areal pga. lav takhøyde).

Standard

Forhold som har fått TG3 i tilstandsrapporten:

- Grunnmur og fundament
- Veranda ved inngangsparti
- Taktekking
- Etasjeskille og gulv på grunn

Forhold som har fått TG2 i tilstandsrapporten:

- Terrasse ut fra soverom
- Vinduer, balkongdør og innerdør
- Yttervegger
- Kaldloft/møneloft
- Renner og nedløp
- Takkonstruksjon
- Utstyr på tak

- Ildsted/skorstein
- Kjøkken
- Biotoalett
- Varmtvannsbereder
- Overflater
- VVS
- Museaktivitet
- Anneks, hyttebad

Fritidsbolig

Vindfang:

Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Sikringsskap.

Gang:

Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

Toalett:

Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

Panelovn. Utstyrt med naturlig avtrekk og biotoalett.

Soverom 1:

Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Panelovn.

Soverom 2:

Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

Soverom 3:

Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

Utgang til terrasse.

Kjøkken:

Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

Vedovn. Innredning med mekanisk avtrekk over stekesonen.

Stue:
Tregulv og panel på vegger. Panel over taksperrer i himling.
Vedovn og panelovn.

Anneks
Stue/kjøkken:
Vinylgulv og panel på vegger. Flis på vegg over benkeplate. Panel i himling.
Vedovn. Innredning med benkebereder og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert platetopp og stekovn.

Hyttebad:
Vinylgulv og panel på vegger. Panel i himling.

Soverom:
Vinylgulv og panel på vegger. Panel i himling.

Uthus 1
Bod:
Tregulv. Panel og uinnredet på vegger. Uinnredet himling.

Utedo:
Tregulv. Panel og uinnredet på vegger. Uinnredet himling.

Uthus 2

Bod:
Tregulv og ellers uinnredet.

Uthus 3
Bod:
Uinnredet.

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.

Moderniseringer og påkostninger
2005 - Skiftet vinduer og hovedytterdør. Det ble tilordnet opplegg for sommervann.
2008 - Skiftet balkongdør.
2015 - Vindskier og vannbord på boligen ble skiftet. Skiftet gulv på veranda ved inngangsparti. Det ble oppført et uthus på eiendommen. Dette ligger på nedsiden av annekset.
2016 - Det ble oppført et uthus opp mot parkeringen. Bygget var ment å skulle huse snøfres da det ble oppført.
2017-2022 - Annekset ble påbegynt i 2017 og ferdigstilt i 2022. Ferdigattest er datert 2025.
2018 - Lagt strøm i anneks og lagt opp ny hovedkabel. Opplyst utført av Østa Elektro AS. Oppført platting ved stuevegg. Satt inn ny vedovn i stue.

Modernisert/Påkostet år
2005-2022

Parkering
Det parkeres like ved eiendommen hele året. Liten oppgruset parkeringsplass.

Denne parkeringsplassen ligger i dag midt i det som er regulert vei iht. den nyere reguleringsplanen. (Se reguleringskart lengre bak i salgsoppgaven). Eier av Molveien 16 planlegger å lage vei fram til sin hytte i løpet av 2026. Det betyr at parkeringsplassen som nå er i bruk må flyttes. Det anbefales dersom at kjøper tar kontakt med naboen i nr 16 for å planlegge dette i fellesskap. Konf. megler ved eventuelle spørsmål.

Diverse
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Hytte, anneks og uthusene er ryddet og vasket til visning og vil ikke bli ytterligere rengjort før overtakelse. Selges med alt av møbler, innbo, båt og løsøre som er tilstede ved visning. Kun noen ting med affeksjonsverdi vil bli fjernet.

Energi
Oppvarming
Vedfyring og elektrisitet.

Energikarakter
F
Energifarge
Oransje

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 1 450 000

Kommunale avgifter
Kr 3 886

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Faktureres to ganger i året, med forfall henholdsvis 20/4 og 20/10, eller månedlig om ønskelig.

Kommunale avgifter fordeler seg på følgende poster:

- Hytterenovasjon: Kr. 2 054,-
- Eiendomsskatt: Kr. 1 832,-

Formuesverdi sekundær
Kr 266 120

Formuesverdi sekundær år
2023

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 91, bruksnummer 37 i Os kommune.

Offentligrettslig pålegg

Det er ikke gjennomført tilsyn eller feiing på denne eiendommen. Det planlegges at alle fritidseiendommer skal feies, men det er ikke bestemt når ordningen kommer i gang. Det vil da komme et feiegebyr i tillegg til de andre kommunale gebyrene.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

29.11.1971 - Dokumentnr: 5242 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3430 Gnr:91 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1330198 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0441 Gnr:91 Bnr:37

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for hytta. Det foreligger derimot byggegodkjente tegninger fra byggeår (1972). For annekset foreligger det både byggegodkjente tegninger og ferdigattest. Det nyeste uthuset fra 2013 foreligger det byggemelding på mens det eldre uthuset er det ingen papirer på.

Os kommune opplyser: Det finnes bare ferdigattest på annekset som ble satt opp i 2014. På hytta finnes det ikke ferdigattest, men det var heller ikke vanlig at kommunen utstedte ferdigattester på den tiden hytta ble satt opp.

Lovlighet:

Dagens bruk av fritidsboligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger. Se mer i tilstandsrapporten på side 9 vedrørende dette.

Vei, vann og avløp

Ikke innlagt vann eller avløp.

Sommerstid tas det vann fra Siksjøen med pumpe opp til hytta/anneks. Vinterstid borres det hull i isen for å hente vann. Avløp av gråvann går rett til grunn. Selger informerer om at på kaldeste vinteren er det ikke anbefalt å bruke avløpet rett ut da det kan speke. Da har selger satt en bøtte under vasken for å samle vannet.

Biotoalett i både hytte og anneks. Bilvei til parkeringsplass like ved eiendomsgrensa. Det betales pt. kr 2.500 for brøyting.

Regulerings- og arealplaner

Detaljreguleringsplan med Plan-ID: RD-58, sist revidert 20.06.2013, med planbestemmelser for Movollen Hyttefelt, gjelder. Reguleringsplanen er vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og

interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger
36 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

37 600 (Omkostninger totalt)
53 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
56 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 487 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 503 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 506 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 37 600

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17.500,- oppgjørshonorar kr 6.900,- og visninger kr 4.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tommy Nyrud
Daglig Leder/Eiendomsmegler
tommy.nyrud@aktiv.no
Tlf: 984 05 032

Oppdragstaker

Eiendomsmegleren i Fjellregionen AS,
organisasjonsnummer 988 591 270
Kjerkgata 3, 7361 Røros

Salgsoppgavedato

06.10.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Fjellregionen

Oppdragsnr.

1705250041

Selger 1 navn

Tor Åge Skinstad

Gateadresse

Molveien 18

Poststed

TUFSINGDALEN

Postnr

2555

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2002

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

23

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Eika

Polise/avtalendr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Litt søl under vasken. Ikke mye

Initialer selger: TÅS

1

Document reference: 1705250041

2

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vann har etter beste evne blitt tørket opp. Tidligere eiere vet jeg ingenting om.

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei

☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det har vært lite problemer med vann. Så det lille som har vært har jeg ordna selv.

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Noen små sprekker i mur bak ovn. Har ikke forandret seg på 23 år som jeg har eid hytta.

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Hele det elektriske anlegget ble godkjent i 2025.

Arbeid utført av

Østa Elektro AS

11.1

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

☐ Nei

☒ Ja

12

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Fikk påvist feil på el-annlegget i 2024. Feilene ble rettet og har fått godkjenning på hele anlegget.

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Har selv bygget Aneks og uthus. Jeg er ikke faglært. Noe dugnadsarbeid. Men ikke noe svart arbeid.

Document reference: 1705250041

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Har malt taket to ganger 2024 og 2025.

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1705250041

Tilleggskommentar

Vi har hatt hytta i 23 år. Vi starta med å rette opp hytta fra stua og mot soverom. Vi kom ikke helt i mål, men valgte å bruke hytta med litt skjeve gulv. Dette har vært helt greit for oss. Så skifta vi ut vinduer og ytterdør.Sommervann tar vi opp til hyttene med pumpe. Vinteren henter vi vann med bøtte. Gjerde rundt deler av eiendommen har vært dær for å holde hunder inne og geiter og reinsdyr ute. Noe vi har opplevd er at terrenget "lever". Dvs. Dørene kan gå tregt i forhold til vinter og i nedbørsperioder. EL godkjenning og Brukstilateles på hyttene ble i orden nå i 2025. Vi velger å selge på grunn av alder og sykdom. Vi har trivdes godt opp Tufsingdalen i 23 år. Håper at noen kan få glede av eiendommen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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).

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

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

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er 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
Tor Åge Skinstad	5260aa9c0f943a1d68385da7cd7db7eec177c141	06.08.2025 17:11:51 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developper>

Molveien 18

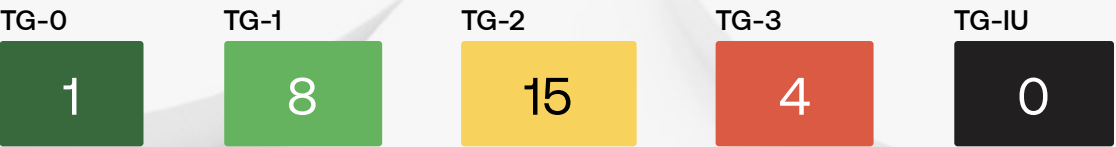
2555 TUFSSINGDALEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig
Byggeår: 1972
BRA: 50 m²
BRA-i: 50 m²



Samlet vurdering



GNR: 91 BNR: 37

Snorre Kolstad
Takst-Forum Trøndelag AS

sk@tft.no
48033863

Molveien 18
2555 Tufsingdalen

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/34256>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Grunnmur og fundament

Oppsummering

-Det er større skjevheter i gulv, som har bakgrunn i at det kan være bevegelser i grunnen. Selgers opplysninger tilsier at grunnen på eiendommen beveger seg, da det er et slags sumpterreng her.

TG 3 er gitt med bakgrunn i dette.

Anbefalte tiltak

-Foreta undersøkelser over tid for å påvise omfang av eventuelle bevegelser i grunnen. Det må foretas nærmere undersøkelser av hva som eventuelt kan foretas av tiltak i grunnen for å motvirke ytterligere bevegelser. Kontakt gjerne en fagkyndig for ytterligere vurdering. Kostnadsestimatet blir noe usikkert, og det kan ikke utelukkes at dette kan endre seg ut fra hvilke tiltak som er nødvendig. Oppretting av bygget kan vurderes deretter.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Balkong, terrasse, platting: Veranda ved inngangsparti

Oppsummering

-Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Dette kommer av bevegelser i grunnen (ref. nevnte avvik under "Grunn og fundament"). Konstruksjonen har ikke svikt.
-Det er delvis manglende rekkverk. Det etablerte rekkverket er målt til 93 cm og er lavere enn dagens krav på 100 cm.
-Trappen mangler rekkverk/håndløpere. Dette skal være montert på begge sider.

TG 3 på grunn av delvis manglende rekkverk.
TG 2 settes for skjevheter i konstruksjonen, samt rekkverk lavere enn dagens krav.

Anbefalte tiltak

-Skjevheter må rettes opp for å lukke avviket. Det bør foretas tiltak i grunnen før dette eventuelt vurderes, da den kan være under bevegelse. Se "Grunn og fundament".
-Det må monteres rekkverk der det mangler for å lukke avviket og for å bedre sikkerheten. Dette gjelder på både veranda og trapp.
-Rekkverkhøyden på allerede etablert rekkverk tilfredsstiller krav ved byggemeldingsåret. Det er ikke behov for tiltak på dette, men for å lukke avviket må høyden være minimum 100 cm.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Taktekking

Oppsummering

-Det er registrert skader/sprekker i noen takplater.
-Taktekkingen er gammel og har utlevd sin forventede levetid, med økt usikkerhet rundt videre tetthet. Det er ikke lagt noe undertak og sannsynligheten for lekkasjer i tekkingen er forhøyet. Det bemerkes også at tekkingen er asbestholdig.

TG 3 på grunn av et vurdert behov for omlegging av taktekking.

Etasjeskille og gulv på grunn

Anbefalte tiltak

-Når taktekking begynner å bli gammel, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

-Det er vurdert et behov for å legge om taktekkingen i nær fremtid. Dette på grunn av en kombinasjon av alder, skader og type tekkemateriale. Valg av tekkemateriale kan påvirke kostnaden på oppgraderingen. Foreta nærmere undersøkelser av underliggende konstruksjon i forbindelse med arbeidet.

-Privatpersoner kan fjerne asbest selv, men det kan være lurt å hyre inn profesjonelle til å håndtere asbestsanering utendørs, dersom du er usikker på hvordan du skal gå frem. Se gjerne www.arbeidstilsynet.no eller www.avfallsekk.no for ytterligere informasjon.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Oppsummering

-Det er større skjevheter på gulvet i boligen. Dette kommer av bevegelser i grunnen (ref. nevnte avvik under "Grunn og fundament"). Konstruksjonen har ikke tegn på svikt.

-Ved belastning på luken i gulvet i kjøkken er det noe knirk. Dette er ikke unormalt.

TG 3 på grunn av større skjevheter i gulvkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

-Skjevhetene er såpass store at oppretting bør foretas. Det bør foretas tiltak i grunnen før dette eventuelt vurderes, da den kan være under bevegelse. Se "Grunn og fundament".

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting:
Terrasse ut fra soverom

Oppsummering

-Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Dette kommer av bevegelser i grunnen (ref. nevnte avvik under "Grunn og fundament"). Konstruksjonen har ikke svikt.

-Overflater er til dels værslitte.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Skjevheter må rettes opp for å lukke avviket. Det bør foretas tiltak i grunnen før dette eventuelt vurderes, da den kan være under bevegelse. Se "Grunn og fundament".

-Vedlikehold må påregnes.

Vinduer og dører: Vinduer,
balkongdør og innerdører

Oppsummering

-Det blir registrert noen fuktmerker på innvendige karmen i 2 soveromsvindu, samt balkongdøren.

-Det registreres noe forvitring/værslitasje i utvendige vinduskarmen og på balkongdør.

-Det blir registrert at innerdør mellom kjøkken og vindfang, samt toalettdøren har del skjevhet mot karmen. Innerdør inn til det ene soverommet tar i karm. Selger opplyser at dører kan sitte/ta i karm tidvis gjennom året.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Jevnlig vedlikehold av vinduer og balkongdør er påregnelig som følge av påvist slitasje. Dette for å forlenge levetiden og unngå skader. Overflatebehandlinger innvendig bør vurderes.

-Innerdører som tar i karm eller har større skjevheter mot karm bør justeres. Det bemerkes at bygget kan være i bevegelse, ref. nevnte avvik under "Grunn og fundament", slik at dører kan oppføre seg ulikt gjennom året med tanke på dør som tar i karm.

Yttervegger

Loft

(konstruksjonsoppbygging):
Kaldloft/møneloft

Oppsummering

-Det registreres noen sprekker/værslitasje i noen kledningsbord, men ikke av omfattende grad.

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

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte kledningsbord kan måtte påregnes skiftet. Omfanget er ikke videre vurdert, men slitasjen er relativt godt synlig.

-Med tanke på begrenset lufting, er det ikke registrert behov for tiltak i dag, men ved større utskiftinger eller vesentlig endring i bruk av boligen bør lufting etableres/utbedres. Dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen, som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Vær oppmerksom på dette.

Oppsummering

Det vurderes kaldloft/møneloft over flate himlinger i boligen. Loftet har ingen adkomst og er ikke inispisert.

-Det blir registrert et fuktmerke i himling i det midtre soverommet, i overgang mot vindfanget. Ukjent årsak til dette. Det ble ikke påvist fukt ved måling på befaringsdagen.

TG 2 som følge av påvist fuktmerke.

Anbefalte tiltak

-Fuktmerket i soverommet bør undersøkes nærmere, gjerne fra oversiden. Selv om det ikke er påvist aktiv fukt ved befaringen betyr ikke dette at det ikke finnes skader eller andre unormale forhold i konstruksjonen. På generelt grunnlag bør det etableres adkomst for å muliggjøre en inspeksjon. Slike loft er å anse som risikokonstruksjoner som kan være påkjent av fukt og/eller skadedyr.

Renner og nedløp

Oppsummering

-Det er ikke etablert renner eller nedløp, og det er ikke etablert noe beslag fra taket over forkantbordene. Manglende renner, nedløp og raftbeslag kan føre til en unødvendig fuktbelastning på yttervegger og forkantbord, men det er ikke registrert noen tegn på slitasje eller skader ved befaringen.

TG 2 på grunn av manglende renner, nedløp og medfølgende beslag.

Anbefalte tiltak

-Det anbefales å etablere renner, nedløp og raftbeslag ved omlegging av taktekkingen.

Takkonstruksjon

Oppsummering

-Det er registrert tegn på svai/nedbøying i innvendig takkonstruksjon. Dette kommer av bevegelser i grunnen (ref. nevnte avvik under "Grunn og fundament"). Konstruksjonen har ikke tegn på synlig svikt, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

-Det blir også registrert svai i utvendig konstruksjon.

TG 2 på grunn av synlig svai/nedbøying.

Anbefalte tiltak

-Skjevheter må rettes opp for å lukke avviket. Det bør foretas tiltak i grunnen før dette eventuelt vurderes, da den kan være under bevegelse. Se "Grunn og fundament".

Utstyr på tak	Oppsummering -Det var ikke krav om snøfanger ved byggeår, men taket har glatt tekking og dermed bør snøfanger være montert. -Taket mangler stige og plattform for sikker adkomst til pipe. Plattform er et krav ved pipe som er mer enn 1,2 meter høy.
	TG 2 på grunn av påviste forhold.
	Anbefalte tiltak -Ved byggeår var det ikke krav om takstige/feieplattform på fritidsboliger, men det kom krav om dette fra 2017. For å lukke avviket må forskriftsmessig takstige og plattform monteres. Kan ses i sammenheng med omlegging av taktekkingen.
Ildsted/Skorstein	Oppsummering -Det er ikke tilstrekkelig ubrennbart materiale på gulv under sotluke. Denne må strekke 30 cm ut foran luka. -Låsfunksjonen på sotluka er tung i bruk. -Det er sprekker i brannmuren i stue. Dette har vært slik i mange år, og ikke forandret seg på selgers 23 års eierskap.
	TG 2 på grunn av påviste forhold.
	Anbefalte tiltak -Ubrennbar plate på gulv under sotluke bør etableres. Denne skal strekke 30 cm ut foran sotluka. -Låsfunksjonen på sotluka bør utbedres. -Det anbefales å forsøke en utbedring av sprekker i brannmur. Noe usikkert om sprekkene har sammenheng med bevegelser i boligen generelt.
Kjøkken	Oppsummering av overflater og innredning Innredning fra byggeår med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre furu og har nedfelt oppvaskkum i stål. Det er voksduk på vegg bak komfyr.
	-Det registreres at benkeplaten ikke er tilstrekkelig festet. Innredningen vurderes å ha normal bruksslitasje utover dette. -Gulvet på kjøkkenet er noe slitt i overflaten. -Det er en del merker på veggen bak vasken, men ingen skader eller slitasje.
	TG 2 på grunn av påviste forhold.
Toalettrom: Biotoalett	Anbefalte tiltak overflater og innredning -Benkeplaten bør festes tilstrekkelig. -En utbedring av slitt kjøkkengulv vil være påregnelig. -Det anbefales å etablere et vannfast materiale på vegg bak vask.
	Oppsummering Toalettrom med tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Utstyrt med naturlig avtrekk og biotoalett med mekanisk avtrekk fra tanken.
	-Det er kun ventilering med åpning av vindu i rommet. Rommet mangler også tilluft.
	TG 2 som følge av dette.

Varmtvannsbereder	Anbefalte tiltak -Mekanisk avtrekk og tilluft til rommet (f.eks. luftespalte ved dør e.l.) bør etableres for optimal ventilering. Naturlig avtrekk vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.
	Oppsummering Bereder på 10 liter plassert i kjøkkenbenk i boligen.
Øvrig: Overflater	-Det er ingen lekkasjesikring etablert på berederen.
	TG 2 på grunn av manglende lekkasjesikring.
	Anbefalte tiltak -Lekkasjesikring bør etableres.
Øvrig: VVS	Oppsummering -Det er stedvis vurdert et behov for sliping av gulv på grunn av slitasje i overflater. -Det må påregnes å ferdigstille overflater i åpningen inn til gang fra vindfang. -Det mangler listverk på det ene soveromsvinduet.
	TG 2 er satt på grunn av slitasje i gulv.
	Anbefalte tiltak -Gulvsliping anbefales for å lukke avviket.
Øvrig: Museaktivitet	Oppsummering -Vann- og avløpsrør har i hovedsak nådd mer enn halvparten av forventet levetid. Restlevetiden er usikker. -Drikkevann fra innsjøer kan inneholde smittestoffer. -Det foreligger ingen kjent utslippstillatelse. Siden det er en løsning med innlagt vann kan dette være et krav. Anbefales at dette undersøkes nærmere med kommunen. -Ved befaringen er det en ufagmessig løsning på avløpsrørene inne i kjøkkenbenken. Disse er opplyst av selger å skulle skiftes i etterkant av befaring. -Det skal skiftes pumpe til vannet i etterkant av befaring ifølge selger. -Vann- og avløpsrør er ikke funksjonstestet ved befaringen.
	TG 2 settes for alder på vann- og avløpsrør, samt fare for smittestoffer i vannet.
	Anbefalte tiltak -Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. -Det må påregnes koking av vannet med dagens løsning.

Oppsummering

- Med bakgrunn i rommets manglende våtromsstandard er ikke kontrollpunkt for våtrom beskrevet.
- Det kreves forsiktig bruk av rommet på grunn av manglende tettesjikt, sluk og ellers manglende utstyr som vil være krav i et våtrom med dagens forskrift.
- Det er ikke blitt registrert synlige skader som følge av dusjing i rom uten våtromsstandard.
- Rommet mangler tilluft for optimalt ventilering.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Det fordres forsiktig bruk av rommet. For optimal bruk kreves en oppgradering av rommet til en tilfredsstillende våtromsstandard. Sørg for å tørke opp og lufte godt etter hver bruk.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger
Fritidsbolig: -Vedlagte tegninger viser at boligen kan være speilvendt ut fra slik den fremstår i dag. -Planløsningen er endret ut fra byggemeldte tegninger. Dette gjelder innervegg mellom stue og kjøkken, samt at det er fjernet et rom (vask). Disse endringene er innenfor boligens hoveddel og ikke søknadspliktig. -Det er inntegnet en bod med utvendig adkomst i deler av dagens soverom ved toalettet, samt at dagens toalett også foreligger i deler av den inntegnede boden. Dette er endring fra tilleggsdel til hoveddel og er søknadspliktig. -Det foreligger kun tegning for 2 fasader. Plantegningen er også tatt i bruk til vurdering av plassering på vindu/dører. Det bemerkes at det er enkelte endringer med tanke på størrelse og plassering på vindu, samt plassering av dører. Det er også tegn på at utbygget ved inngangspartiet har vært utvidet. Ved gavlvegg på stue er det inntegnet et takoverbygg som ikke eksisterer. -Ta kontakt med byggesakskontoret for nærmere vurderinger/kommentarer.
Anneks: -Det er noen mindre endringer i romløsning, men dette er innenfor byggets hoveddel. Dette er ikke søknadspliktig. -Plassering, størrelse og antall vinduer avviker noe opp mot tegningsgrunnlaget.
Uthus (fra 2013): -Det foreligger kun en enkel tegning i kart over eiendommen, samt en enkel beskrivelse av bygget. Ikke foretatt noen vurdering av byggets lovlighet.
-Uthus generelt: -Det foreligger ikke tegninger av det eldre uthuset på nedsiden av boligen, samt det lille uthuset opp mot parkeringen. Ikke foretatt noen vurdering av byggenes lovlighet.
Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter
-De 2 største soverommene i boligen har for lite dagslysinnslipp. Krav til dagslysforhold i rom for varig opphold: Vindusglass minst 10% av rommets gulvflate.
Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år
-Brannslukkingsapparatet er eldre enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
13.8.2025	25.8.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Tor Åge Skinstad	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja			

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:

Snorre Kolstad

Telefon:

48033863

Firma:

Takst-Forum Trøndelag AS

Epost:

sk@tft.no

Adresse:

Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygningssakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:

-Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

-Gulvet på boligen er plassert nært terreng, og gjør kontrollen på undersiden noe begrenset.

-Det vurderes kaldloft/møneloft over flate himlinger i boligen. Loftet har ingen adkomst og er ikke inspisert.

-Tilleggsbygg slik som anneks/uthus er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. I annekset er det foretatt en begrenset tilstandsvurdering av rom med vanninstallasjoner (kjøkken, VVS og hyttebad).

Informasjon om boligen

Adresse:	Molveien 18, 2555 Tufsingdalen					
Kommunenr:	3430	Gårdsnr:	91	Bruksnr:	37	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1972 - Dato på byggetegning.					
Boligtype:	Fritidsbolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med eternittplater. Gulvet er av trebjelkelag. Vinduer er med koblet glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2005	Skiftet vinduer og hovedytterdør. Det ble tilordnet opplegg for sommervann.	Nei
2008/09	Skiftet balkongdør.	Nei
2015	Vindskier og vannbord på boligen ble skiftet. Skiftet gulv på veranda ved inngangsparti. Det ble oppført et uthus på eiendommen. Dette ligger på nedsiden av annekset.	Nei
2016	Det ble oppført et uthus opp mot parkeringen. Bygget var ment å skulle huse snøfres da det ble oppført.	Nei
2017-2022	Annekset ble påbegynt i 2017 og ferdigstilt i 2022. Ferdigattest er datert 2025.	Nei

2018	Lagt strøm i anneks og lagt opp ny hovedkabel. Opplyst utført av Østa Elektro AS. Oppført platting ved stuevegg. Satt inn ny vedovn i stue.	Nei
------	--	-----

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		
Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.		

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Fritidsbolig	50	50	0	0	24
Anneks	30	30	0	0	6
Uthus 1	12	0	12	0	4
Uthus 2	6	0	6	0	0
Uthus 3	0	0	0	0	0
Totalt m²	98	80	18	0	34

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	50	50	0	0	24
Totalt m²	50	50	0	0	24

Gulvareal			
Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	53	50	3
Totalt m²	53	50	3

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	50	50	0	BRA-i: Vindfang, gang, toalett, 3 soverom, kjøkken, stue.	
Totalt m²	50	50	0		

Bygning: Anneks

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	30	30	0	0	6
Hems	0	0	0	0	0
Totalt m²	30	30	0	0	6

Gulvareal			
Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Hems	5	0	5
Totalt m²	5	0	5

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	30	30	0	BRA-i: Stue/kjøkken, soverom, hyttebad.	
Totalt m²	30	30	0		

Bygning: Uthus 1

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	12	0	12	0	4
Totalt m²	12	0	12	0	4

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	12	0	12		BRA-e: Bod.
Totalt m²	12	0	12		

Bygning: Uthus 2

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	6	0	6	0	0
Totalt m²	6	0	6	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	6	0	6		BRA-e: Bod, utedo.
Totalt m²	6	0	6		

Bygning: Uthus 3

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	0	0	0	0	0
Totalt m²	0	0	0	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	3	0	3
Totalt m²	3	0	3

Kommentar til arealberegning

-Deler av arealet i det lille soverommet og toalettet i fritidsboligen er ikke målbart pga. lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).
-Annekset vurderes å ha de bruksfunksjoner som trengs for å oppfylle krav til BRA-i. Dermed er arealene opplyst som dette.
-Hemsen i annekset har lav takhøyde og er ikke målbar. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde).
-Det står et lite uthus ut mot parkeringen til boligen. Dette har lav takhøyde og er ikke målbart. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde).

Fordeling av TBA (åpent areal) på fritidsbolig:
Fritidsbolig:
-Terrasse: 4m².
-Veranda: 4m².
-Platting: 16m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering: Terrengforhold

Type grunnmur?	Åpen fundamentering/pilarer
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-0
Med bakgrunn i byggemåte er det ikke etablert drenering, og det foreligger heller ikke noen info om eventuell drenering under bakken. Terrenget rundt boligen er av naturtomt. -Det er tegn på fuktig grunn på undersiden av boligen, men ikke påvist skader i konstruksjonen av det som er synlig. Deler av gulvet er plassert nære terreng, og gjør kontrollen vanskelig. -Terrenget på oversiden er flatt, med et skrånende terreng imot. Terrenget på resterende fasader og på undersiden av hytta faller ut mot sjøen. -Det vurderes at fallet under hytta bidrar til å lede overflatevann bort fra bygget. Dermed settes TG 0 med tanke på terrengforhold.	

6.2 Grunnmur og fundament



Referansenivå laser = 4 cm. Viser større skjevheter på gulv, og indikerer bevegelser i grunnen.

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
Boligen er oppført over åpen fundamentering med bærepunkter av naturstein og pyntemur i mellom.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Det er usikkerhet rundt byggegrunnen. Det kan være et sumpterreng i området med bakgrunn i selgers opplysninger. Dette er opplysninger som er gitt av andre personer med kjennskap til området. Selger opplyser også at området beveger på seg gjennom året.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-3
-Det er større skjevheter i gulv, som har bakgrunn i at det kan være bevegelser i grunnen. Selgers opplysninger tilsier at grunnen på eiendommen beveger seg, da det er et slags sumpterreng her. TG 3 er gitt med bakgrunn i dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Foreta undersøkelser over tid for å påvise omfang av eventuelle bevegelser i grunnen. Det må foretas nærmere undersøkelser av hva som eventuelt kan foretas av tiltak i grunnen for å motvirke ytterligere bevegelser. Kontakt gjerne en fagkyndig for ytterligere vurdering. Kostnadsestimatet blir noe usikkert, og det kan ikke utelukkes at dette kan endre seg ut fra hvilke tiltak som er nødvendig. Oppretting av bygget kan vurderes deretter.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.3 Balkong, terrasse, platting: Veranda ved inngangsparti



Oversiktsbilde.

Type	Balkong
Det er en veranda ved inngangspartiet. Verandaen er oppført i impregneret trevirke over fundamenter av naturstein. Rekkverk er av behandlet tre. Det er trapp av impregneret tre ned til terreng.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Eldre konstruksjon, men gulvet ble skiftet i 2015.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
-Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Dette kommer av bevegelser i grunnen (ref. nevnte avvik under "Grunn og fundament"). Konstruksjonen har ikke svikt. -Det er delvis manglende rekkverk. Det etablerte rekkverket er målt til 93 cm og er lavere enn dagens krav på 100 cm. -Trappen mangler rekkverk/håndløpere. Dette skal være montert på begge sider. TG 3 på grunn av delvis manglende rekkverk. TG 2 settes for skjevheter i konstruksjonen, samt rekkverk lavere enn dagens krav.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Skjevheter må rettes opp for å lukke avviket. Det bør foretas tiltak i grunnen før dette eventuelt vurderes, da den kan være under bevegelse. Se "Grunn og fundament". -Det må monteres rekkverk der det mangler for å lukke avviket og for å bedre sikkerheten. Dette gjelder på både veranda og trapp. -Rekkverkshøyden på allerede etablert rekkverk tilfredsstiller krav ved byggemeldingsåret. Det er ikke behov for tiltak på dette, men for å lukke avviket må høyden være minimum 100 cm.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.4 Balkong, terrasse, platting: Terrasse ut fra soverom

Type	Terrasse
Det er en terrasse med adkomst fra det ene soverommet. Terrassen er oppført i impregneret trevirke over impregnerte trestolper. Rekkverket er av behandlet tre (ikke krav til rekkverk).	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er en eldre konstruksjon. Alderen er ikke kjent.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
-Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Dette kommer av bevegelser i grunnen (ref. nevnte avvik under "Grunn og fundament"). Konstruksjonen har ikke svikt. -Overflater er til dels værslitte. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Skjevheter må rettes opp for å lukke avviket. Det bør foretas tiltak i grunnen før dette eventuelt vurderes, da den kan være under bevegelse. Se "Grunn og fundament". -Vedlikehold må påregnes.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Platting ved stuevegg

Type	Platting
Det er en platting i impregnert trevirke ved stueveggen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Oppført i 2018.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
-Ikke registrert unormale forhold. Normalt vedlikehold kan vurderes med tiden.	

6.6 Vinduer og dører: Vinduer, balkongdør og innerdører

Beskrivelse
-Malte/ubehandlede vindu med koblet glass. -Malt/ubehandlet balkongdør med koblet glass. -Innvendig er det fyllingsdører i tre. Inn til toalett er det en enkel glatt dør i malt utførelse.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det ble skiftet vinduer i 2005. Dette gjelder alle vinduer utenom vinduet i toalettrommet.	
-Balkongdøren er skiftet rundt 2008/2009.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
-Det blir registrert noen fuktmerker på innvendige karmen i 2 soveromsvindu, samt balkongdøren. -Det registreres noe forvitring/værslitasje i utvendige vinduskarmen og på balkongdør. -Det blir registrert at innerdør mellom kjøkken og vindfang, samt toalettdøren har del skjevhet mot karmen. Innerdør inn til det ene soverommet tar i karm. Selger opplyser at dører kan sitte/ta i karm tidvis gjennom året. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Jevnlig vedlikehold av vinduer og balkongdør er påregnelig som følge av påvist slitasje. Dette for å forlenge levetiden og unngå skader. Overflatebehandlinger innvendig bør vurderes. -Innerdører som tar i karm eller har større skjevheter mot karm bør justeres. Det bemerkes at bygget kan være i bevegelse, ref. nevnte avvik under "Grunn og fundament", slik at dører kan oppføre seg ulikt gjennom året med tanke på dør som tar i karm.	

6.7 Vinduer og dører: Hovedytterdør

Beskrivelse	
-Ubehandlet hovedytterdør med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Hovedytterdøren ble skiftet i 2005.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
-Tross manglende overflatebehandling fremstår hovedytterdøren uten skader eller nevneverdig slitasje. Derfor settes TG 1.	

6.8 Yttervegger



Begrenset lufting bak kledning.



Værslitt kledning.

Type fasade	Stående kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk. Fasader er kledd med stående panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
-Ikke utført arbeider utover normalt vedlikehold.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

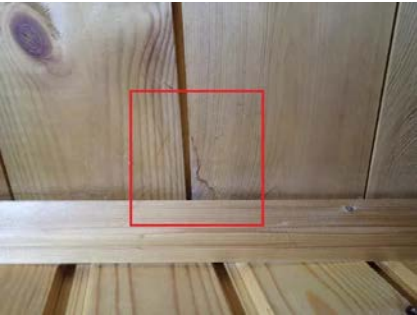
Oppsummering av yttervegger	TG-2
-Det registreres noen sprekker/værslitasje i noen kledningsbord, men ikke av omfattende grad. -Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte kledningsbord kan måtte påregnes skiftet. Omfanget er ikke videre vurdert, men slitasjen er relativt godt synlig. -Med tanke på begrenset lufting, er det ikke registrert behov for tiltak i dag, men ved større utskiftinger eller vesentlig endring i bruk av boligen bør lufting etableres/utbedres. Dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen, som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Vær oppmerksom på dette.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging): Åpen himling (stue)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Det er åpen skråhimling i stue. Konstruksjonen er oppført av synlige sperrer over langsgående mønederager av rundtømmer. Over dette vurderes det å være et isolert sperretak.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
-Det er antydning til noe soting fra ildsted i himling og øvre del av vegg over vedovnen. -Fargen i panelen i himling generelt gjør kontrollen av eventuelle fuktmerker vanskelig å påvise. Fargevariasjonene i panelen vurderes i hovedsak å ha kommet av naturlige årsaker. -Påviste fargevariasjoner/soting vurderes ikke å være til forringelse av konstruksjonen.	

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft/møneloft



Fuktmerke i panelbord inn mot taklist i det markerte området.

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Det vurderes kaldloft/møneloft over flate himlinger i boligen. Loftet har ingen adkomst og er ikke innsisert.	
-Det blir registrert et fuktmerke i himling i det midtre soverommet, i overgang mot vindfanget. Ukjent årsak til dette. Det ble ikke påvist fukt ved måling på befaringsdagen.	
TG 2 som følge av påvist fuktmerke.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Fuktmerket i soverommet bør undersøkes nærmere, gjerne fra oversiden. Selv om det ikke er påvist aktiv fukt ved befaringen betyr ikke dette at det ikke finnes skader eller andre unormale forhold i konstruksjonen. På generelt grunnlag bør det etableres adkomst for å muliggjøre en inspeksjon. Slike loft er å anse som risikokonstruksjoner som kan være påkjent av fukt og/eller skadedyr.	

6.11 Renner og nedløp

Type	Annet
Det er ikke etablert renner eller nedløp.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
-Det er ikke etablert renner eller nedløp, og det er ikke etablert noe beslag fra taket over forkantbordene. Manglende renner, nedløp og raftbeslag kan føre til en unødvendig fuktbelastning på yttervegger og forkantbord, men det er ikke registrert noen tegn på slitasje eller skader ved befaringen.	
TG 2 på grunn av manglende renner, nedløp og medfølgende beslag.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales å etablere renner, nedløp og raftbeslag ved omlegging av taktekingen.	

6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Konstruksjonen er oppført av delvis synlige sperrer over langsgående mønedrager av rundtømmer. Over dette vurderes det å være et isolert sperretak. Det er etablert lufting i bølgene på takplatene oppunder takutstikk utvendig.	
Inspisert fra	Via stige
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
-Det er registrert tegn på svai/nedbøying i innvendig takkonstruksjon. Dette kommer av bevegelser i grunnen (ref. nevnte avvik under "Grunn og fundament"). Konstruksjonen har ikke tegn på synlig svikt, men det gjøres oppmerksom på forholdet. -Det blir også registrert svai i utvendig konstruksjon. TG 2 på grunn av synlig svai/nedbøying.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Skjevheter må rettes opp for å lukke avviket. Det bør foretas tiltak i grunnen før dette eventuelt vurderes, da den kan være under bevegelse. Se "Grunn og fundament".	

6.13 Taktekking



Skader i plater.

Type tekking	Eternittplater
Taket er tekket med eternittplater (asbest).	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking	TG-3
-Det er registrert skader/sprekker i noen takplater. -Taktekkingen er gammel og har utlevd sin forventede levetid, med økt usikkerhet rundt videre tetthet. Det er ikke lagt noe undertak og sannsynligheten for lekkasjer i tekkingen er forhøyet. Det bemerkes også at tekkingen er asbestholdig. TG 3 på grunn av et vurdert behov for omlegging av taktekking.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Når taktekking begynner å bli gammel, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. -Det er vurdert et behov for å legge om taktekkingen i nær fremtid. Dette på grunn av en kombinasjon av alder, skader og type tekkemateriale. Valg av tekkemateriale kan påvirke kostnaden på oppgraderingen. Foreta nærmere undersøkelser av underliggende konstruksjon i forbindelse med arbeidet. -Privatpersoner kan fjerne asbest selv, men det kan være lurt å hyre inn profesjonelle til å håndtere asbestsanering utendørs, dersom du er usikker på hvordan du skal gå frem. Se gjerne www.arbeidstilsynet.no eller www.avfallsekk.no for ytterligere informasjon.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.14 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
-Det var ikke krav om snøfanger ved byggeår, men taket har glatt tekking og dermed bør snøfanger være montert. -Taket mangler stige og plattform for sikker adkomst til pipe. Plattform er et krav ved pipe som er mer enn 1,2 meter høy. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Ved byggeår var det ikke krav om takstige/feieplattform på fritidsboliger, men det kom krav om dette fra 2017. For å lukke avviket må forskriftsmessig takstige og plattform monteres. Kan ses i sammenheng med omlegging av taktekkingen.	

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn



Referansenivå laser = 4 cm. Viser opp mot 7 cm høydeavvik i kjøkken.

Type	Trebjelkelag
Gulvet er av trebjelkelag. Det ble målt med laser i kjøkken og stue. I kjøkken er det registrert opp mot 70 mm høydeforskjell over rommets lengde. I stue er det påvist avvik opp mot 60 mm over rommets lengde.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

6.16 Ildsted/Skorstein



Oversiktsbilde, sotluke.



Sprekker i brannmur.

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
-Det er større skjevheter på gulvet i boligen. Dette kommer av bevegelser i grunnen (ref. nevnte avvik under "Grunn og fundament"). Konstruksjonen har ikke tegn på svikt. -Ved belastning på luken i gulvet i kjøkken er det noe knirk. Dette er ikke unormalt. TG 3 på grunn av større skjevheter i gulvkonstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Skjevhetene er såpass store at oppretting bør foretas. Det bør foretas tiltak i grunnen før dette eventuelt vurderes, da den kan være under bevegelse. Se "Grunn og fundament".	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

Type pipe	Element
Boligen har elementpipe. Pipa er forblendet med naturstein og teglstein innvendig. Sotluke er plassert i kjøkken.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
-Det er montert vedovn i kjøkken og i stue. Vedovn i stue ble skiftet i 2018.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
-Det er ikke tilstrekkelig ubrennbart materiale på gulv under sotluke. Denne må strekke 30 cm ut foran luka. -Låsfunksjonen på sotluka er tung i bruk. -Det er sprekker i brannmuren i stue. Dette har vært slik i mange år, og ikke forandret seg på selgers 23 års eierskap. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Ubrennbar plate på gulv under sotluke bør etableres. Denne skal strekke 30 cm ut foran sotluka. -Låsfunksjonen på sotluka bør utbedres. -Det anbefales å forsøke en utbedring av sprekker i brannmur. Noe usikkert om sprekkene har sammenheng med bevegelser i boligen generelt.	

6.17 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Innredning fra byggeår med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre furu og har nedfelt oppvaskkum i stål. Det er voksduk på vegg bak komfyr. -Det registreres at benkeplaten ikke er tilstrekkelig festet. Innredningen vurderes å ha normal bruksslitasje utover dette. -Gulvet på kjøkkenet er noe slitt i overflaten. -Det er en del merker på veggen bak vasken, men ingen skader eller slitasje. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
-Benkeplaten bør festes tilstrekkelig. -En utbedring av slitt kjøkkengulv vil være påregnelig. -Det anbefales å etablere et vannfast materiale på vegg bak vask.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Fritidsbolig: -Vedlagte tegninger viser at boligen kan være speilvendt ut fra slik den fremstår i dag. -Planløsningen er endret ut fra byggemeldte tegninger. Dette gjelder innervegg mellom stue og kjøkken, samt at det er fjernet et rom (vask). Disse endringene er innenfor boligens hoveddel og ikke søknadspliktig. -Det er inntegnet en bod med utvendig adkomst i deler av dagens soverom ved toalettet, samt at dagens toalett også foreligger i deler av den inntegnede boden. Dette er endring fra tilleggsdel til hoveddel og er søknadspliktig. -Det foreligger kun tegning for 2 fasader. Plantegningen er også tatt i bruk til vurdering av plassering på vindu/dører. Det bemerkes at det er enkelte endringer med tanke på størrelse og plassering på vindu, samt plassering av dører. Det er også tegn på at utbygget ved inngangspartiet har vært utvidet. Ved gavlvegg på stue er det inntegnet et takoverbygg som ikke eksisterer. -Ta kontakt med byggesakskontoret for nærmere vurderinger/kommentarer.	
Anneks: -Det er noen mindre endringer i romløsning, men dette er innenfor byggets hoveddel. Dette er ikke søknadspliktig. -Plassering, størrelse og antall vinduer avviker noe opp mot tegningsgrunnlaget.	
Uthus (fra 2013): -Det foreligger kun en enkel tegning i kart over eiendommen, samt en enkel beskrivelse av bygget. Ikke foretatt noen vurdering av byggets lovlighet.	
-Uthus generelt: -Det foreligger ikke tegninger av det eldre uthuset på nedsiden av boligen, samt det lille uthuset opp mot parkeringen. Ikke foretatt noen vurdering av byggenes lovlighet.	

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
---	-----

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Fritidsbolig: -Ikke krav om ferdigattest på bygg oppført før 01-01-1998, men det er foretatt en del endringer opp mot tegningsgrunnlaget som kan medføre behov for omsøknng.	
Anneks: -Det foreligger ferdigattest datert 01-07-2025.	

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
-De 2 største soverommene i boligen har for lite dagslysinnslipp. Krav til dagslysforhold i rom for varig opphold: Vindusglass minst 10% av rommets gulvflate.	

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
-Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukkingsapparat i boligen.	

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

6.19 Toalettrom: Biotoalett

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
---	-----

Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Det er avtrekk ved åpning av vindu.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei

Oppsummering av toalettrom	TG-2
Toalettrom med tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Utstyrt med naturlig avtrekk og biotoalett med mekanisk avtrekk fra tanken.	
-Det er kun ventilering med åpning av vindu i rommet. Rommet mangler også tilluft.	
TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Mekanisk avtrekk og tilluft til rommet (f.eks. luftespalte ved dør e.l.) bør etableres for optimal ventilering. Naturlig avtrekk vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.	

6.20 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
---	----

Oppsummering av elektrisk	TG-1
Det er åpent elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet har automatsikringer og er plassert i vindfanget, samt at hovedsikringsskap er plassert utvendig på annekset. Utvendig ved inngangspartiet på boligen er det et skap som opplyses å ikke ha noen aktiv tilkobling.	
Det ble foretatt et tilsyn (sikkerhetskontroll/stikkprøver) av Elsikkerhet Norge den 31-07-2023. Det er ikke fremlagt oversikt over eventuelle avvik som ble funnet, men det er fremlagt dokumentasjon på at avvik ble rettet og at saken er avsluttet. Kontrollen er gyldig i 5 år. Det bemerkes at dette ikke er det samme som en utvidet elkontroll, og det kan finnes feil og mangler som ikke er avdekket. Vær oppmerksom på dette.	
-Det ble lagt opp strøm i annekset i 2018 av Østa Elektro ifølge selger. Samtidig ble hovedsikringsskapet flyttet til annekset i forbindelse med ny hovedkabel. -Samsvarserklæringer er ikke fremlagt, og det anbefales at disse innhentes. Kjente arbeider de siste årene er opplyst utført av Østa Elektro.	

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Kjøkkenbenk
Fundament
Inne i kjøkkenbenk

Årstall	
2025	
Størrelse	
10 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder på 10 liter plassert i kjøkkenbenk i boligen.	
-Det er ingen lekkasjesikring etablert på berederen.	
TG 2 på grunn av manglende lekkasjesikring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Lekkasjesikring bør etableres.	

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
-Det bemerkes at vinduet i det ene soverommet mangler selve spalteventilen ved befaringen. Anbefales ettermontert om mulig.	

6.23 Øvrig: Overflater

Beskrivelse	
Det er tregulv i boligen. Vegger har panel. Himling har panel.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
-Det er stedvis vurdert et behov for sliping av gulv på grunn av slitasje i overflater. -Det må påregnes å ferdigstille overflater i åpningen inn til gang fra vindfang. -Det mangler listverk på det ene soveromsvinduet.	
TG 2 er satt på grunn av slitasje i gulv.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
-Gulvsliping anbefales for å lukke avviket.

6.24 Øvrig: VVS

Beskrivelse	
Vannrør er av plast. Det er innlagt enkel løsning med sommervann som tas fra Siksjøen (innsjøen ved boligen). Avløpsrør er av plast. Avløpsvann ledes til infiltrasjonsgrøft ifølge selger. Det er ikke innlagt kloakk.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
-Vann- og avløpsrør har i hovedsak nådd mer enn halvparten av forventet levetid. Restlevetiden er usikker. -Drikkevann fra innsjøer kan inneholde smittestoffer. -Det foreligger ingen kjent utslippstillatelse. Siden det er en løsning med innlagt vann kan dette være et krav. Anbefales at dette undersøkes nærmere med kommunen. -Ved befaringen er det en ufagmessig løsning på avløpsrørene inne i kjøkkenbenken. Disse er opplyst av selger å skulle skiftes i etterkant av befaring. -Det skal skiftes pumpe til vannet i etterkant av befaring ifølge selger. -Vann- og avløpsrør er ikke funksjonstestet ved befaringen.	
TG 2 settes for alder på vann- og avløpsrør, samt fare for smittestoffer i vannet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. -Det må påregnes koking av vannet med dagens løsning.	

6.25 Øvrig: Museaktivitet

Beskrivelse	
Det er en luke i gulvet i kjøkken, og her er det blitt registrert spor av mus.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
TG 2 på grunn av påvist skadedyraktivitet (mus).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Mus kan gnage på treverk, isolasjon og ledninger, noe som kan føre til dårlig energieffektivitet, brannfare og vannskader. Det kan være hensiktsmessig med en nærmere gjennomgang av aktiviteten, da det kan være vanskelig å påvise eventuelle skjulte feil. Tiltak vurderes deretter.	

6.26 Øvrig: Anneks, byggemåte



Beskrivelse
Anneks fra 2017 er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i søyleblokker og naturstein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med villmarkspanel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Gulvet er av trebjelkelag. Vinduer er med koblet glass.

6.27 Øvrig: Anneks, hyttebad

Beskrivelse	
Det er etablert et bad uten tettesjikt i annekset. Gulvet har laminat og det er panel på vegger. I himling er det panel. Rommet er utstyrt med biotoalett med mekanisk avtrekk fra tanken, servant i innredning, dusjkabinett og mekanisk avtrekk. Avløp fra dusj føres i rør gjennom gulv.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
-Med bakgrunn i rommets manglende våtromsstandard er ikke kontrollpunkt for våtrom beskrevet. -Det kreves forsiktig bruk av rommet på grunn av manglende tettesjikt, sluk og ellers manglende utstyr som vil være krav i et våtrom med dagens forskrift. -Det er ikke blitt registrert synlige skader som følge av dusjing i rom uten våtromsstandard. -Rommet mangler tilluft for optimalt ventilering.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det fordres forsiktig bruk av rommet. For optimal bruk kreves en oppgradering av rommet til en tilfredsstillende våtromsstandard. Sørg for å tørke opp og lufte godt etter hver bruk.	

6.28 Øvrig: Anneks, kjøkken

Beskrivelse	
Det er innredning med profilerte og glatte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål. Det er flis på vegg over benk. Av utstyr er det mekanisk avtrekk over kokesonen.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Det mangler fugemasse på noen fliser ved stikkontakter på vegg over kjøkkenbenk. Anbefales at dette legges i. Ikke registrert andre unormale forhold.	

6.29 Øvrig: Anneks, VVS

Beskrivelse

Vannrør er av plast. Det er ikke innlagt vann, men det er en tank under annekset, hvor det er ment at takvannet skal samles opp for bruk innvendig. Per i dag pumpes vann direkte fra innsjøen til tanken.

Avløpsrør er av plast. Avløp føres til terreng ifølge selger. Det er ikke innlagt kloakk. Det er en bereder på 50 liter fra 2006 plassert i kjøkkenbenken. Berederen er lekkasjesikret med avløp ut på terreng.

Oppsummering av øvrig

TG-1

-Vann- og avløpsrør er ikke funksjonstestet ved befaringen. TG 1 er forutsatt normal funksjon og ingen lekkasjer.

-Berederen nærmer seg 20 år (fra 2026). Etter dette vil den ha usikker restlevetid.

6.30 Øvrig: Uthus 1, byggemåte



Beskrivelse
Uthus fra byggeår oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket har pulttaksform og er tekket med metallplater. Gulvet er av trebjelkelag.

6.31 Øvrig: Uthus 2, byggemåte



Beskrivelse
Uthus fra 2015 oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med villmarkspanel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Gulvet er av trebjelkelag. Vinduer er med enkelt glass.

6.32 Øvrig: Uthus 3, byggemåte



Beskrivelse
Lite uthus fra 2016 oppført i én etasje over impregnerte sviller på bakken. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med villmarkspanel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel.

6.33 Kryp kjeller

TilgjengelighetIkke relevant

6.34 Støttemur

TilgjengelighetIkke relevant

6.35 Rom under terreng

TilgjengelighetIkke relevant

6.36 Trapp

TilgjengelighetIkke relevant

6.37 Avløpsrør

TilgjengelighetIkke relevant

6.38 Vannledninger

TilgjengelighetIkke relevant

6.39 Vannbåren varme

TilgjengelighetIkke relevant

6.40 Varmesentral

TilgjengelighetIkke relevant

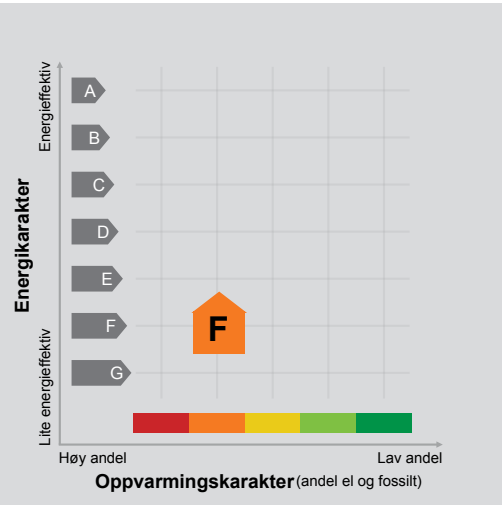
6.41 Våtrom

TilgjengelighetIkke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Mollveien 18
Postnummer	2555
Sted	TUFSINGDALEN
Kommunenavn	Os
Gårdsnummer	91
Bruksnummer	37
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	155308230
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-158720
Dato	22.08.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 6 148 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

5 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	867 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2:** Luft kort og effektivt
- Tips 3:** Redusér innnetemperaturen
- Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Bruk varmtvann fornuftig

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggear	1972
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	50
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

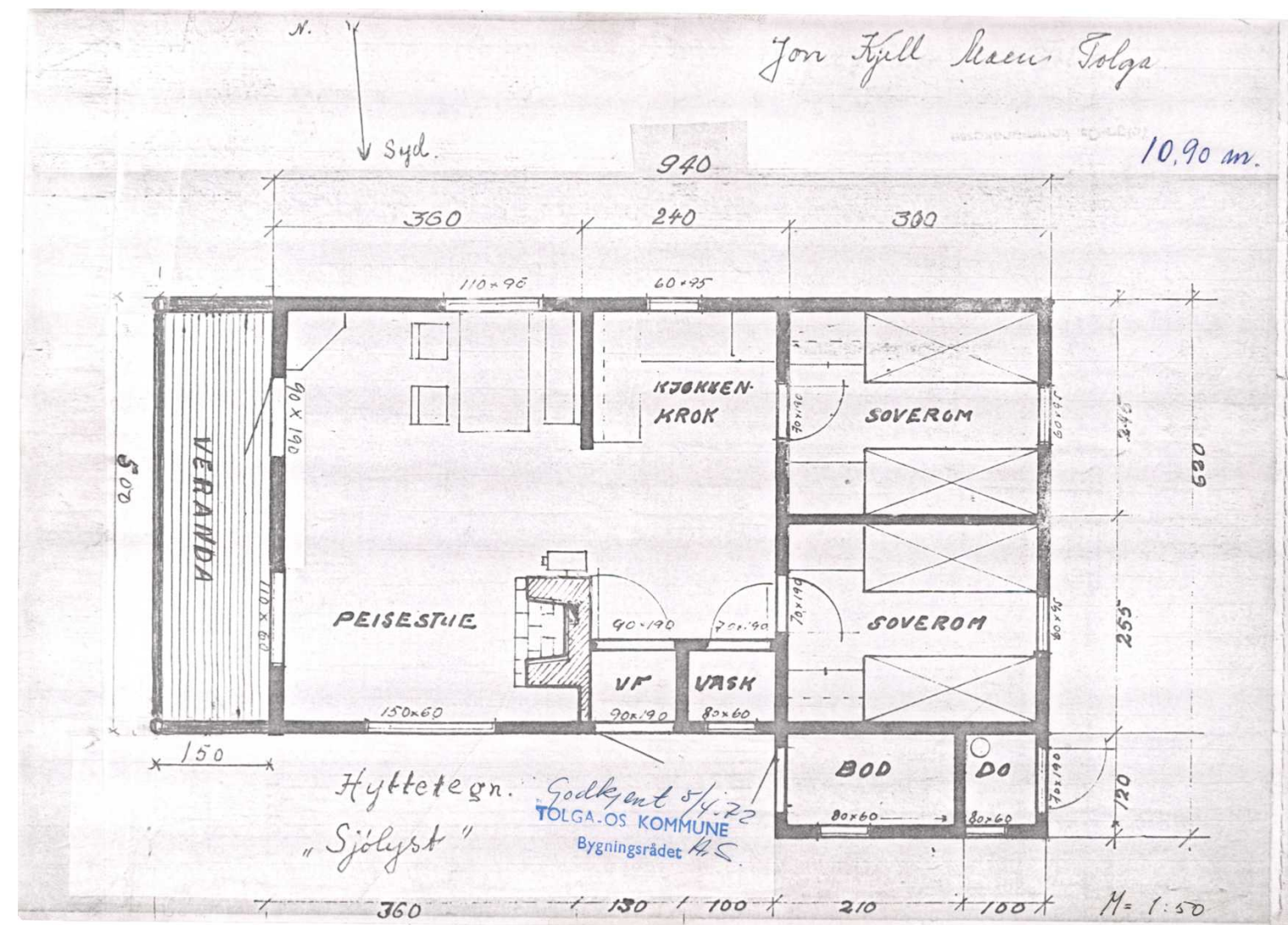
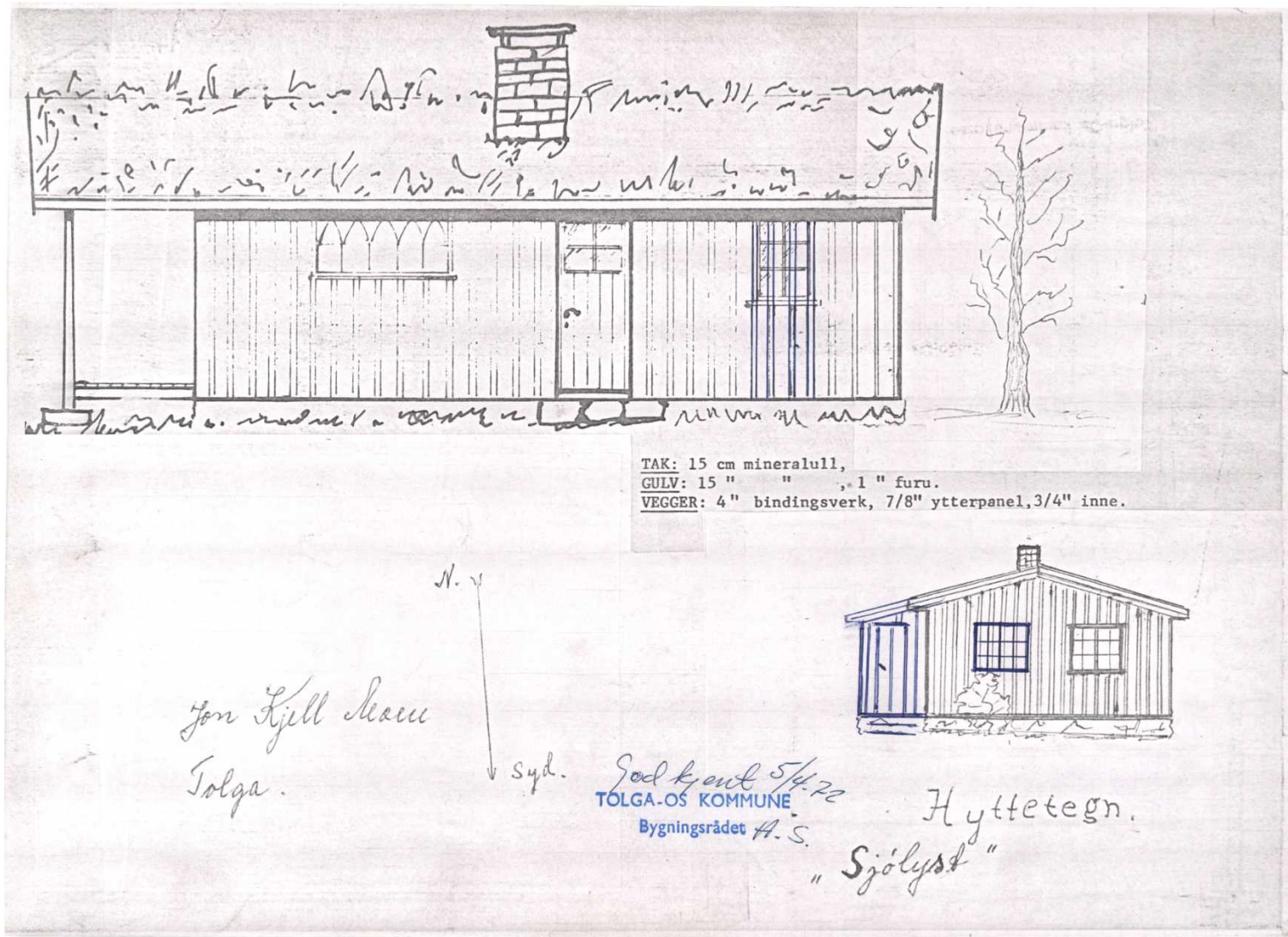
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

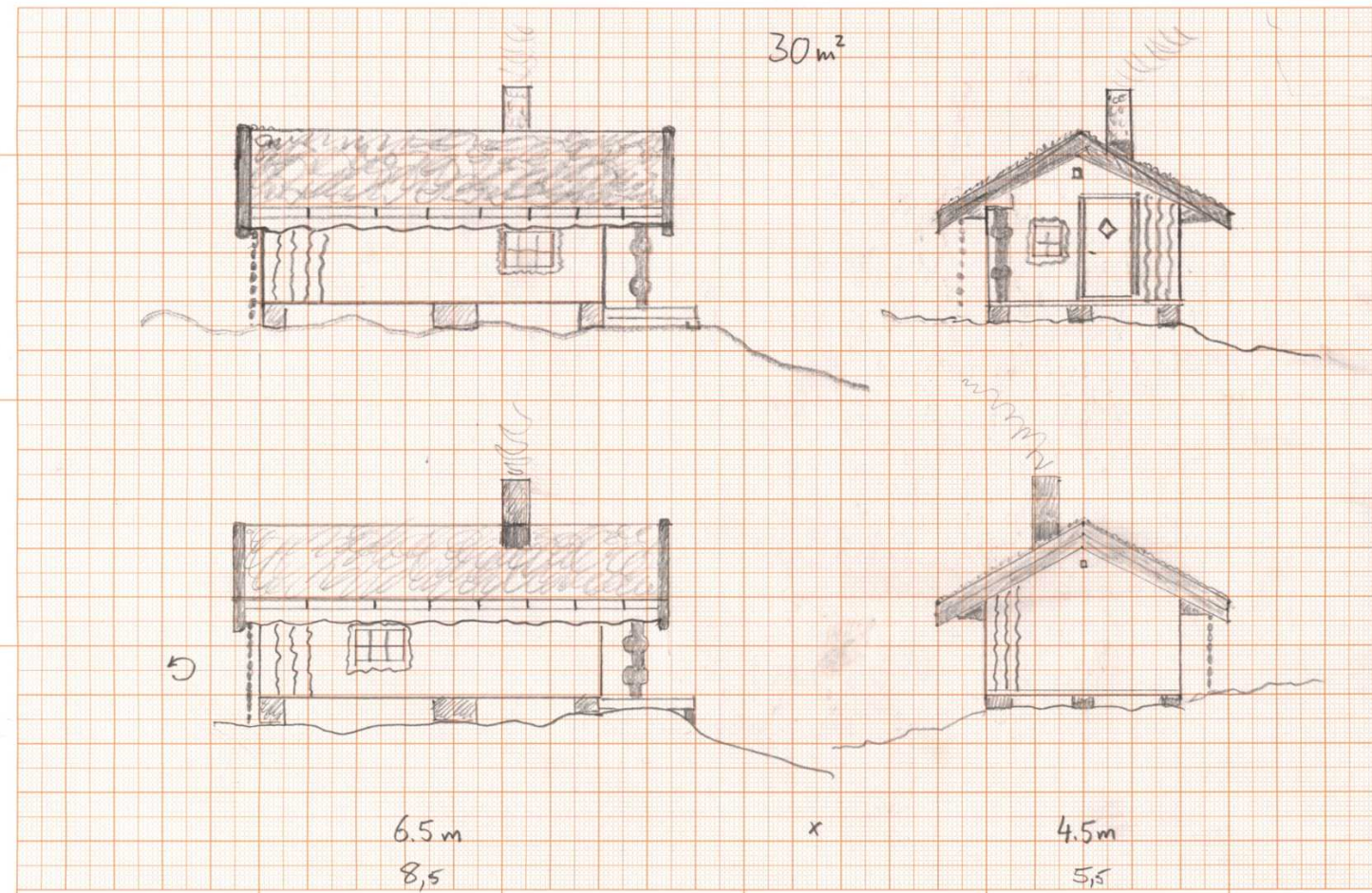
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

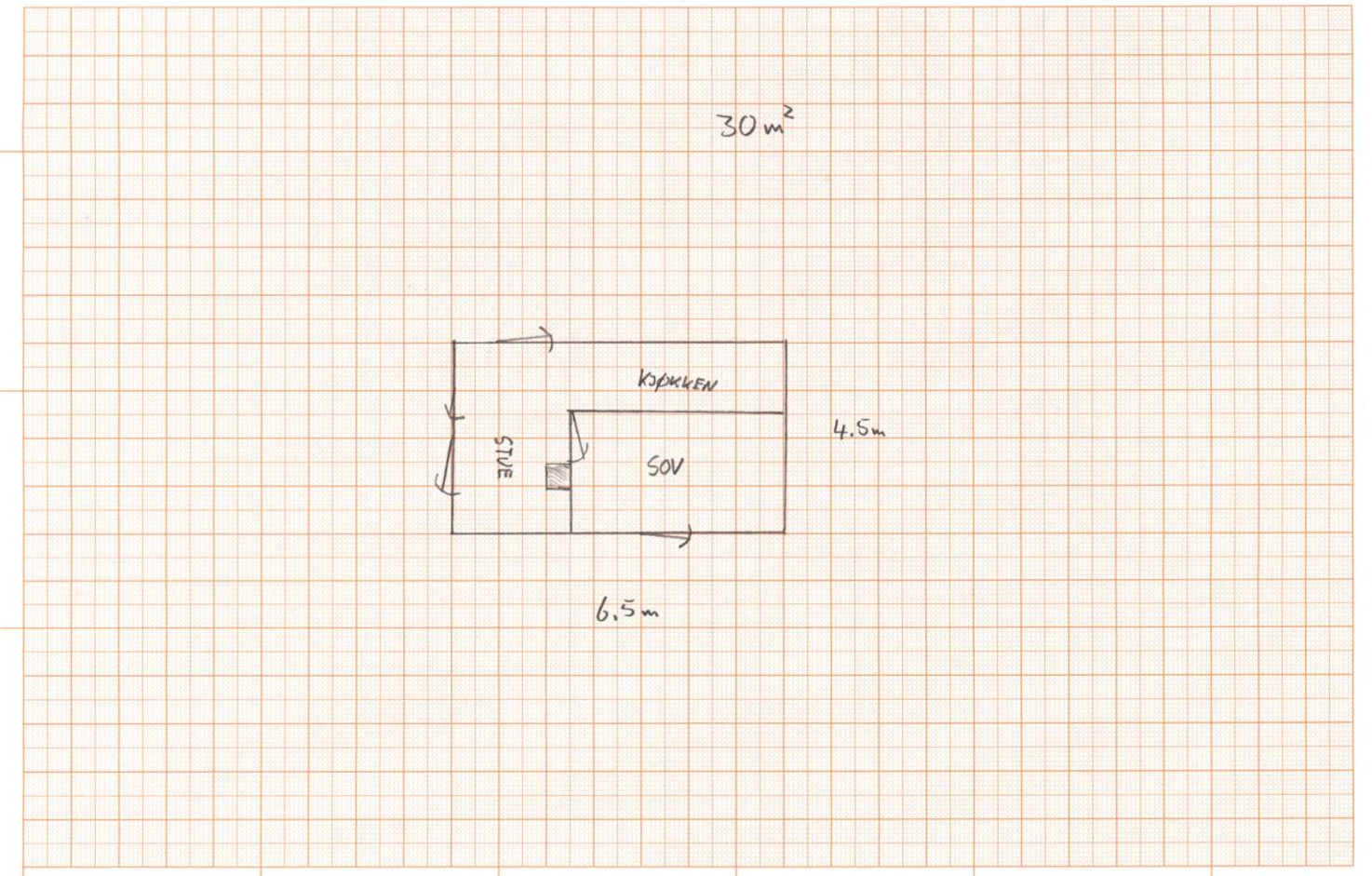
Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





GNR.91 BNR 37



GNR.91 BNR 37



Tor Åge Skinstad
Kråkdalsvegen 46
7320 Fannrem

Vår saksbehandler:
Ole Erik Feragen

Vår ref.:
25/1335 - 2

Deres ref.:

Vår dato:
01.07.2025

Saksnr.	Utvalg
096/25	Delegerte vedtak - Os

Ferdigattest - Oppføring av nybygg anneks - Gbnr. 91/37, Molveien 18

Igangsettingstillatelse er gitt 08.05.2014.

Gjelder: Oppføring av nybygg anneks.
Byggested: GID 91/37.
Bygningsnr.: 300434926.

Søknad om ferdigattest er mottatt 19.06.2025. Opprinnelig er det også sendt en henvendelse/ferdigmelding til kommunen vedrørende ferdigstilling av tiltaket pr. epost den 15.07.2016. Denne henvendelsen tyder ikke på å være videre fulgt opp av kommunen, og det faktureres derfor ikke saksbehandlingsgebyr for utstedelse av ferdigattest i denne saken.

Saksopplysninger:

Det søkes om ferdigattest for ovennevnte tiltak.

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 gis det ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. §20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. §20-1).

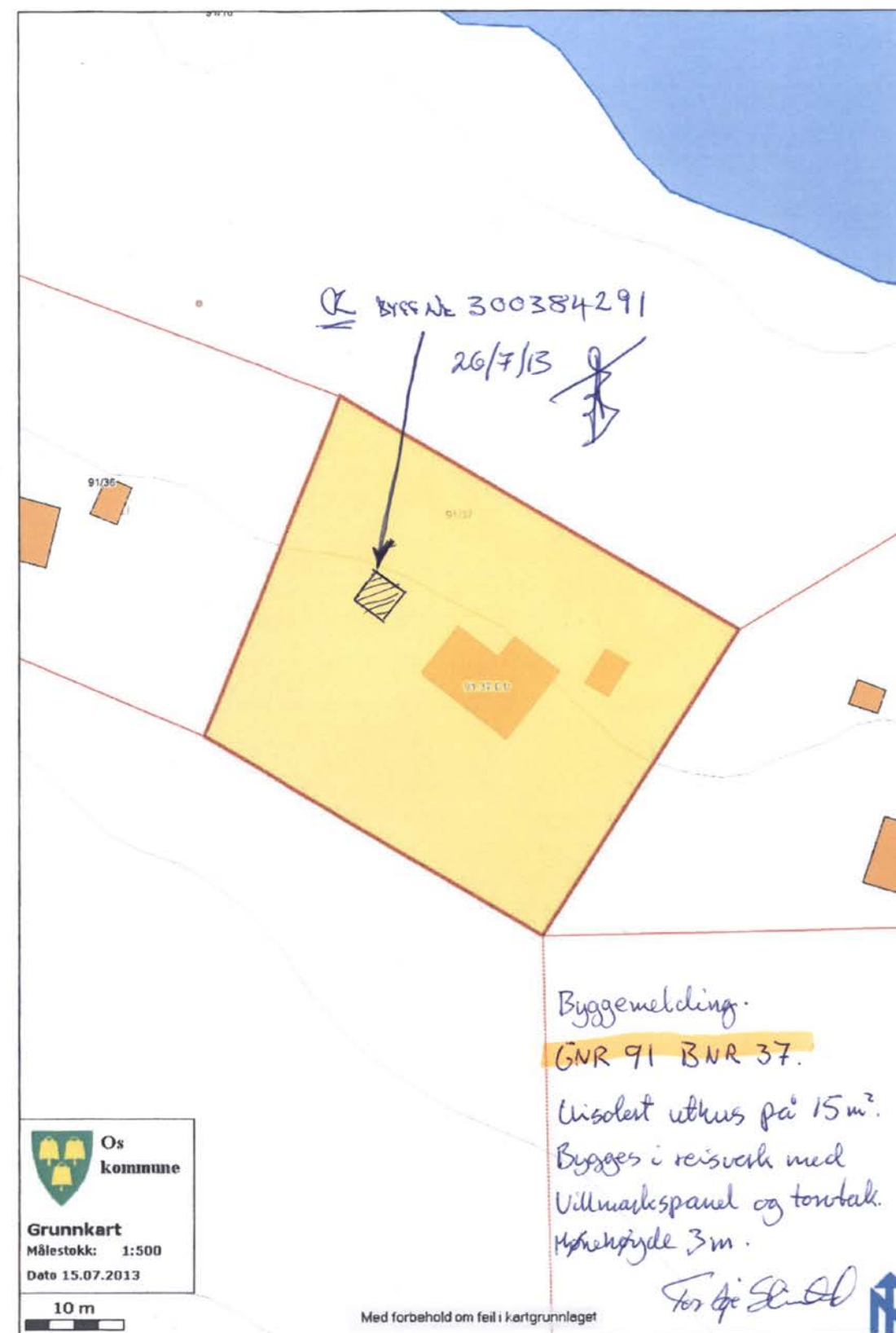
Merknader:

Kommunen har forutsatt at nødvendig sluttokumentasjon for arbeidene som er utført foreligger, jfr. plan- og bygningsloven § 21-10. Kommunen kan ved tilsyn kreve å få se samsvarserklæringer og andre dokumenter som viser at plan- og bygningslovgivningens regler er oppfylt, jfr. byggesaksforskriften § 5-5.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra den dag vedtaket ble gjort kjent for deg/dere ved mottak av denne henvendelsen. Eventuell klage sendes skriftlig til Os kommune, Rytrøa 14,

Adresse	E-postadresse:	Telefon	Telefax	Bankgiro	Foretaksregisteret
Rytrøa 14 2550 OS i Ø	postmottak@os.kommune.no	62 47 03 00	62 47 03 40	4280 17 18129	NO 943 464 723 MVA



Planbestemmelser for

MOVOLLEN HYTTEFELT

Detaljreguleringsplan
Plan ID RD-58

Planen er vist på plankart datert 15.06.2012
Plan med bestemmelser er sist revidert 20.06.2013.

GENERELT

Der er ikke registrert automatisk fredede kulturminner i planområdet. Dersom det i forbindelse med tiltak i marken allikevel oppdages automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminner eller deres sikringssone på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes Hedmark Fylkeskommune, samferdsel, miljø og plan v/ kulturvernseksjonen, jmf. Lov om kulturminner §8, annet ledd.

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg. Pbl § 12-5, ledd 1.

- Fritidsbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Pbl § 12-5, ledd 2.

- Kjøreveg
- Parkeringsplasser

Landbruks-, natur- og frilufttsformål samt reindrift. Pbl § 12-5, ledd 5.

- Frilufttsformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag. Pbl § 12-5, ledd 5.

- Småbåthavn

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1 Vegetasjon må vernes så langt råd er. Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkninger på natur og omgivelser forebygges og blir så små som mulig. Utbygger har ansvar for å sette i stand og så til etter hvert som områdene blir ferdige.

1.2 Ledninger

Alle eventuelle ledninger til strøm og kabelanlegg skal i hovedsak legges i bakken. Alle grøftetraseer skal pusses og istandsettes etter opparbeidelse.

2. OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Fritidsbebyggelse

Bestemmelsene gjelder ny- eller ombygging av eksisterende fritidsbebyggelse.

Tillatt bebygd areal (jf TEK § 3-5) skal ikke overstige 180 m2 pr. tomt. Hovedhytta skal ikke overstige 120 m2.

Fritidsbebyggelsen skal normalt føres opp i 1 etasje. Tverrøste/oppstuggu tillates.

Tillatt maksimal gesimshøyde er 3,3 m for hovedbygning, og 2,9 m for eventuell sidebygning.

Tillatt maksimal mønehøyde er 5,0 m for hovedbygning, og 4,2 m for eventuell sidebygning. For bygg med tverrøste tillates maksimal mønehøyde på 6,5 m

Gesims- og mønehøyde måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jf TEK § 4-2.

Bebyggelsen skal tilpasse seg terrenget og naturpreget i område, og gis en enkel, helhetlig og god utforming med utgangspunkt i tradisjonell byggeskikk. Høyde på bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Skjæring / fylling bør i forhold til opprinnelig terreng ikke være med enn 1 meter.

Større terrenginngrep og planeringsarbeid tillates ikke.

Verandaer og lignende skal legges slik at det blir en god forbindelse og helhet mellom hytte og terreng.

Bebyggelsen skal ha dempet farge, i utgangspunktet mørke jordfarger. Fargesetting skal oppgis i søknaden.

Bygninger skal ha saltak. Takvinkel skal være 18-27 grader. Taktekking skal være av ikkereflekerende materiale (torv, impregnert tre og andre materialer med ikkereflekerende virkning).

Gjerder tillates ikke uten etter særskilt godkjenning. Dette må avklares i samråd med beiteinteressenter.

Flaggstang eller frittstående portaler tillates ikke.

Bestående vegetasjon skal bevares og fornyes så skånsomt som mulig slik at hovedpreget av landskapet opprettholdes.

Det tillates innlagt helårsvann fra fjellbrønn. Avløp skal føres til avløpsanlegg som byggemeldes og godkjennes av kommunen. Det skal dokumenteres at grunnen er egnet for infiltrasjon før det gis utslippstillatelse fra kommunen. Søker er ansvarlig for slik dokumentasjon. Der det er naturlig skal en søke å etablere felles infiltrasjonsanlegg.

2.1 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Innenfor hvert av de tre områdene avsatt til småbåtanlegg kan det oppføres inntil 10 naust i strandsonen. Naustene kan max bredde på 3 m og lengde på 6 m. Naustene skal ligge minimum 1 m fra normal strandlinje. Naustene skal ha mønetak og en max mønehøyde på 3 m over normal vannstand i Siksjøen. Naustene skal ha ikke-reflekterende tak og males i mørke jordfarger. Naustene skal ikke benyttes til overnatting.

Innenfor hvert område kan det settes opp en enkel ombordstigningsbrygge. Max lengde på brygga er 3 m fra normal strandlinje. Flytebrygge tillates ikke. Før byggearbeide i disse områdene iverksettes skal det lages en byggemelding som viser plassering av det enkelte tiltak. (Brygge, naust og båtopplagringsplass).

3. **SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.**

3.1 Kjøreveg

Adkomstveger opparbeides som vist på plankartet. Reguleringsbredde 6 meter for hovedvegene i feltet og 5 meter for stikkvegene. Det kan opparbeides veg frem til hyttene som vist på planen.

Vegene er dimensjonert til å tåle utrykningskjøretøy. Vegene er i all hovedsak allerede etablert slik som vist på plankartet. Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt.

Alle veger inne i feltet er private veger. Vegene er helårsveger.

Det skal være frisishtsone på 4x 125 m langs avkjøringer til Fv 28.

3.2 Parkeringsplasser

Planen viser noen mindre felles parkeringsplasser inne i feltet samt en større felles parkeringsplass ved Fv 28 (P1). Felles avfallscontainere vil være plassert her. Denne skal plasseres slik at de ikke er til sjenanse for hytteeierne. Kommunale bestemmelser for hytterenovasjon gjelder til enhver tid.

4. **LANDBRUK- , NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT**

4.1 Friluftsområde

Bekker skal minst mulig omlegges og ikke legges i rør.

Vegetasjon i området skal bevares i størst mulig grad. Hogst og uttak av trær skal underordnes friluftshensyn og ikke drives slik at disse interessene skyves til side. Avvirkning skal skje i samråd med berørte hytteeiere gjennom hytteeierforeningen.

Det kan tillates etablering av tekniske anlegg i området, likeledes bygg og anlegg med det formål å fremme frilufsaktiviteter.

5. **BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

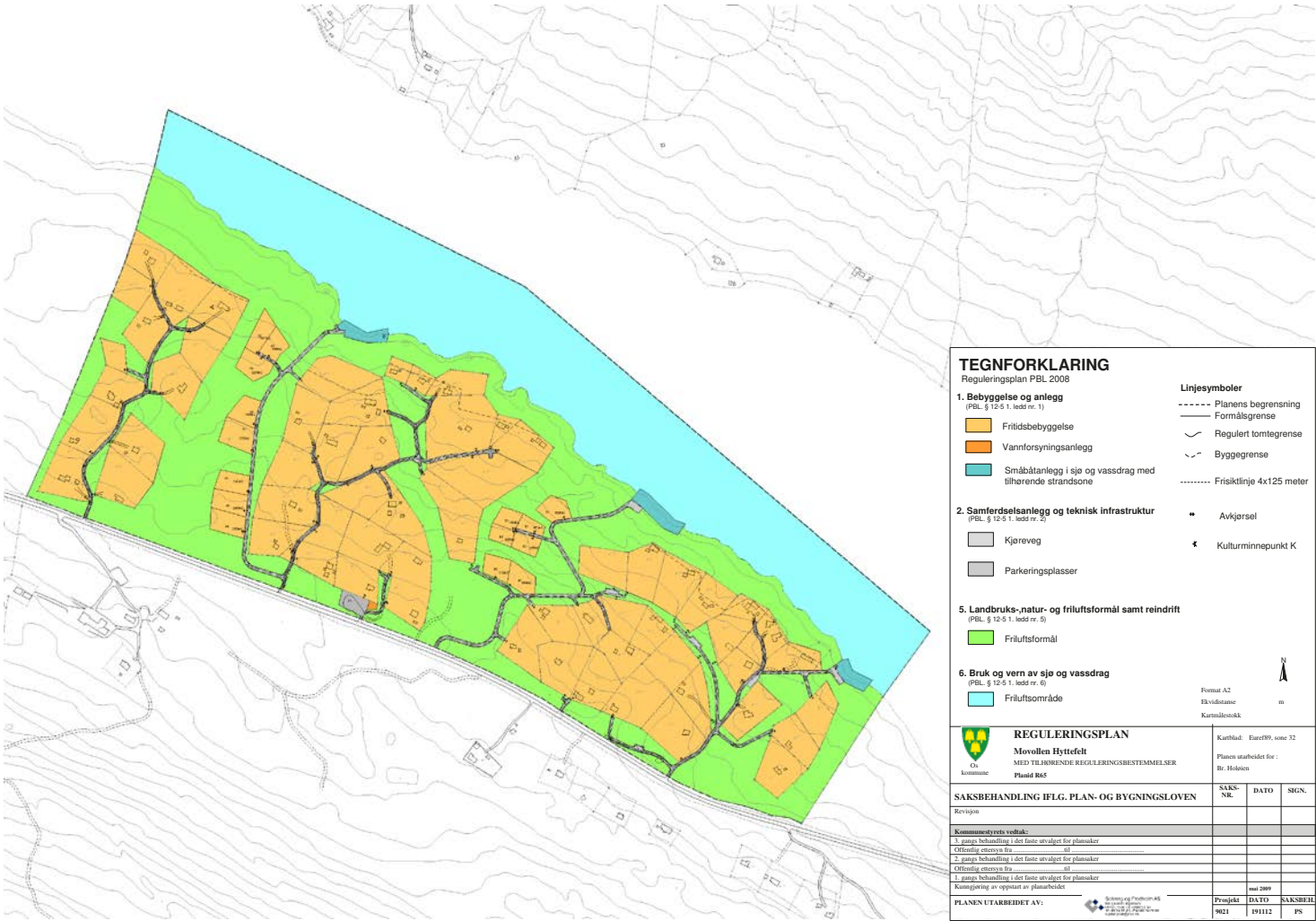
5.2 Friluftsområde

Motorferdsel på vassdraget er tillatt og skal til enhver tid rette seg etter gjeldene lovverk og lokale forskrifter.

Egengodkjenning av Os kommunestyre den 20.6.2013

Sak 31/13.

.....
ordfører

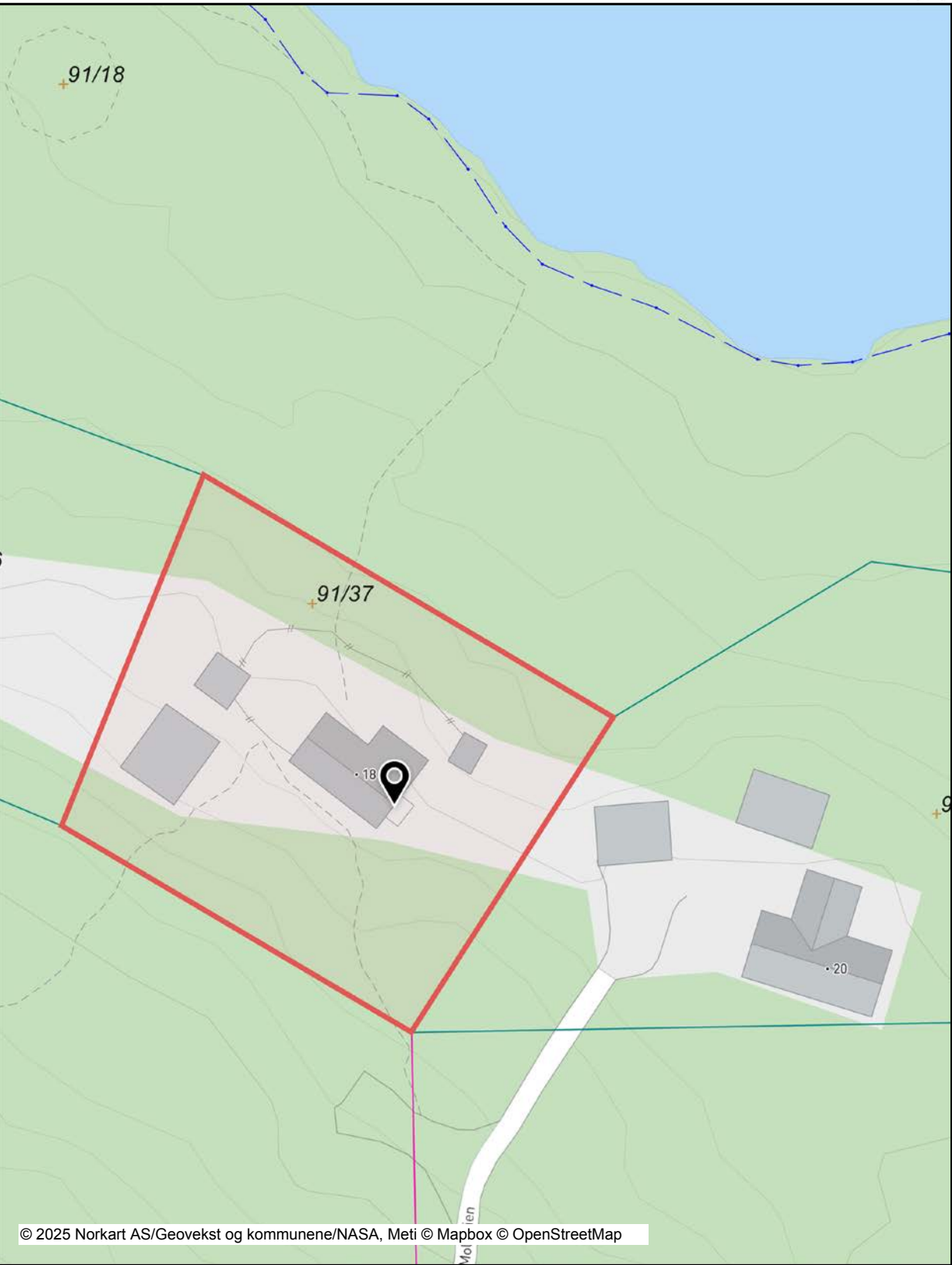


91/37

Dato: 06.08.2025

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



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

For matrikkelenhet:

Kommune:	3430 - OS	Utskriftsdato/klokkeslett:	06.08.2025 kl. 11:13
Gårdsnummer:	91	Produsert av:	Hege Narbuvoll - 3430 Os
Bruksnummer:	37	Attestert av:	Os kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	SJØLYST
Etableringsdato:	29.11.1971
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 91 / 37	1 567,4 m2

Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		180656	SKINSTAD TOR ÅGE		Kråkdalsvegen 46 7320 FANNREM	1 / 1

Oversikt over teiger								(EUREF89 UTM Sone 32)
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	
1	Teig	Ja	6912838	636691		1 567,4 m2		

Forretninger der matrikkelenheten er involvert						
Forretning	Forretningsdokumentdato		Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse		Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)					
		Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring			Tinglyst		01.01.2020 smatmynd	
Omnummerering			Omnummerert til: 3430 - 91/37		Omnummerert fra: 0441 - 91/37	
Endre egenskap			29.10.2018		oisan 29.10.2018	
Annen forretningstype			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
			Avgiver	0441 - 91/37	0	

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
Annen referanse					
Skylddeling	29.11.1971				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0441 - 91/3	0	
		Mottaker	0441 - 91/37	0	

Adresser							
Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser			Atkomstpunkt
Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst			
Vegadresse	Molveien	8057	18		Grunnkrets	0110 Øvre Tufsingdal	Nei
					Stemmekrets:	1 Os	
					Kirkesokn:	03050403 Narbuvoll	
					Postnr.område:	2555 TUFSSINGDALEN	
					Tettsted:		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten										
Bygningsnr: 155 308 222		Bebygd areal: 8		Ant. boliger: 0		Datoer				
Løpenr:		Bruksareal bolig: 0		Ant. etasjer: 1		Rammetillatelse:				
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet: 6		Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:				
Nord: 6912822 Øst: 636706		Bruksareal totalt: 6		Avløp:		Tatt i bruk:				
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig: 0		Har heis: Nei		Midlertidig brukstillatelse:				
Bygningstype: Garasjeuth.anneks til fritidb		Bruttoareal annet: 0		Ferdigattest:						
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt: 0								
Bygningsstatus: Tatt i bruk		Alternativt areal: 0								
Energikilder:		Alternativt areal 2: 0								
Oppvarming:										
Etasjer										
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	
H01	0	0	6	6	0	0	0	0	0	
Bruksenheter										
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
				Unummerert bruksenhet		0	0		0	0
								91/37		

Bygningsnr:	155 308 230	Bebygd areal:	55	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	50	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6912821 Øst: 636695	Bruksareal totalt:	50	Avløp:		Tatt i bruk: 01.01.1970
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	50	0	50	0	0	0	0	0

Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
8057 Molveien 18	H0101	Fritidsbolig	50	0		0	0	91/37
Bygningsnr:	300 384 291	Bebygd areal:	15	Ant. boliger:	0	Datoer		
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	13	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 6912831 Øst: 636682	Bruksareal totalt:	13	Avløp:		Tatt i bruk: 08.05.2014		
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Garasjeuth.anneks til fritidb	Bruttoareal annet:		Ferdigattest:				
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0					
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0					
Oppvarming:								

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	13	13	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
			Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	91/37	

Kontaktpersoner									
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse					
Tiltakshaver	180656	SKINSTAD TOR ÅGE		Kråkdalsvegen 46					
				7320 FANNREM					

Bygningsnr:

300 434 926

Løpenr:

Repr.punkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6912822 Øst: 636677

Bygningsendringskode:

Bygningstype:

Garasjeuth.anneks til fritidb

Næringsgruppe:

Annet som ikke er næring

Bygningsstatus:

Ferdigattest

Energikilder:

Biobrensel

Oppvarming:

Bebygd areal:

48

Bruksareal bolig:

0

Bruksareal annet:

28

Bruksareal totalt:

28

Bruttoareal bolig:

0

Bruttoareal annet:

Bruttoareal totalt:

0

Alternativt areal:

0

Alternativt areal 2:

0

Ant. boliger:

0

Ant. etasjer:

1

Vannforsyning:

Avløp:

Har heis:

Nei

Datoer

Rammetillatelse:

Igangsettingstillatelse:

08.05.2014

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

01.07.2025

Etasjer

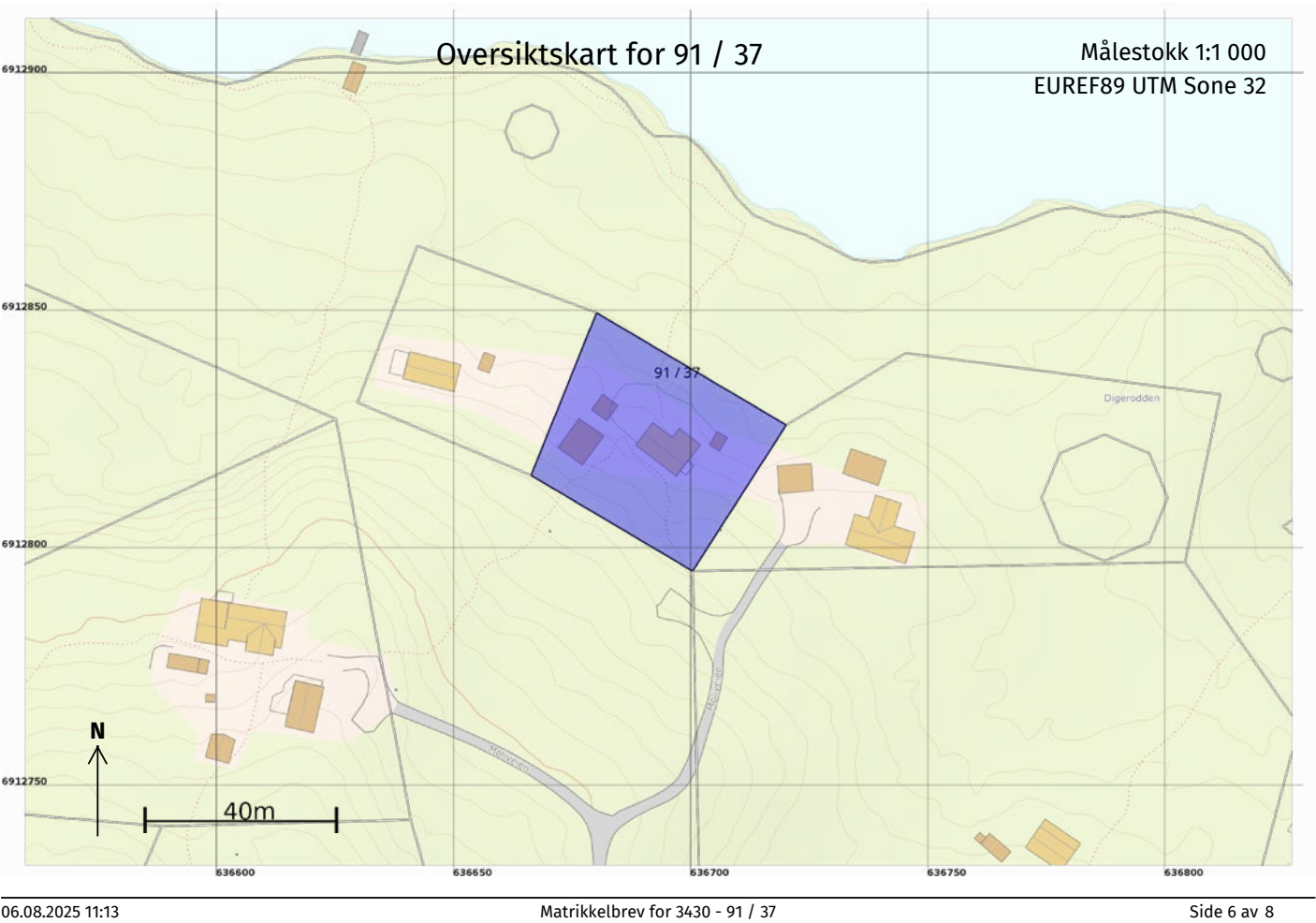
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	28	28	0	0	0	0	0

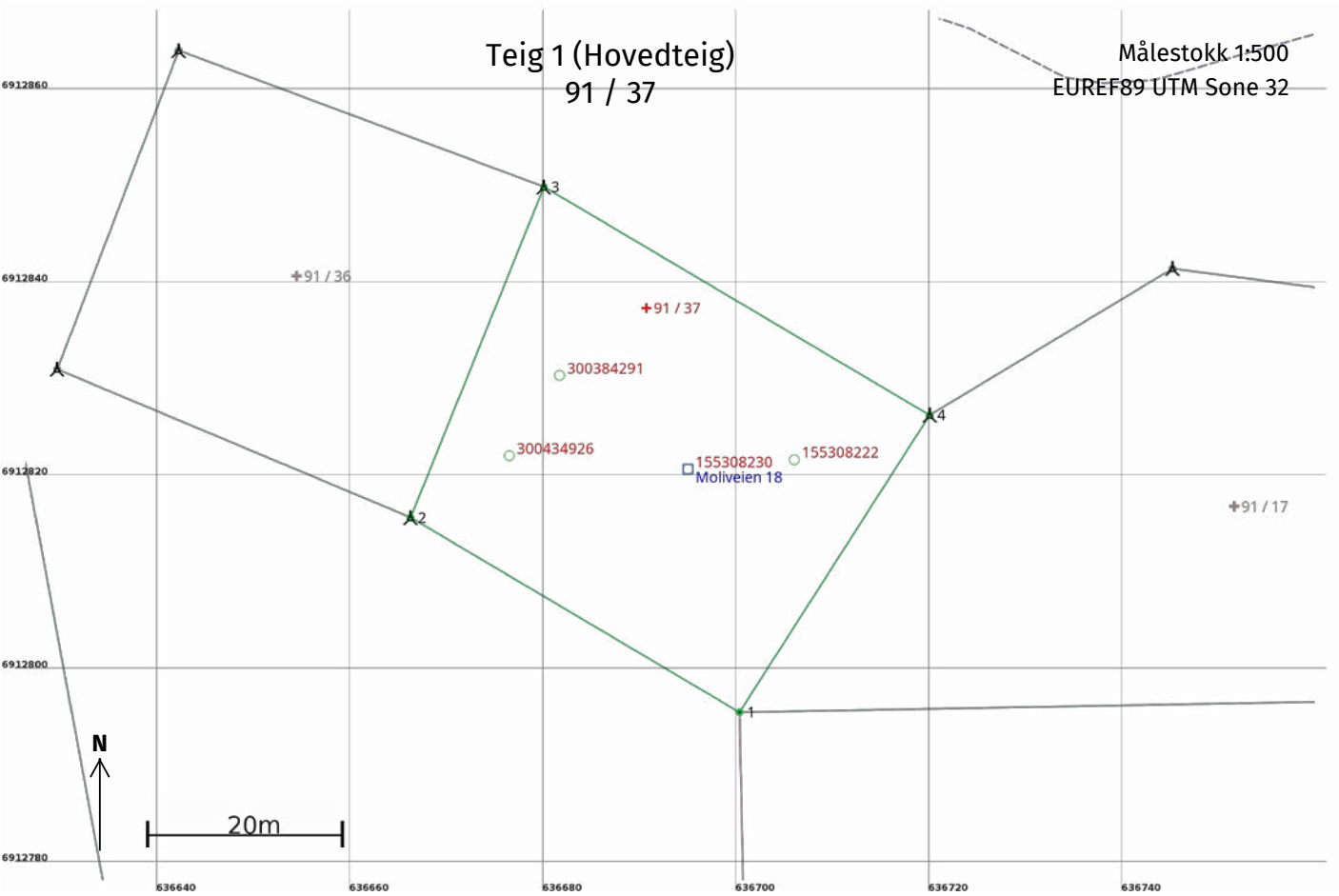
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	91/37

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	180656	SKINSTAD TOR ÅGE		Kråkdalsvegen 46 7320 FANNREM





Areal og koordinater

Areal: 1 567,4

Representasjonspunkt:

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6912838

Øst: 636691

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6912795,88	636700,34	39,57	Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
2	6912816,01	636666,27	36,87	Jordfast stein Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
3	6912850,20	636680,08	46,40	Jordfast stein Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
4	6912826,60	636720,03	36,49	Jordfast stein Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	

Nabolagsprofil

Molveien 18

Høyde over havet

724 m



Offentlig transport

✈ Røros lufthavn	41 min 🚗
🚋 Siksjølia Linje 896	3 min 🚗 3.6 km
🚋 Kvilvang Linje 896	3 min 🚗 3.9 km

Avstand til byer

Røros	37 min 🚗
Trondheim	2 t 46 min 🚗

Vintersport

- Alpin
- Røros Alpinsenter Hummelfjell
 - Kjøretid: 30 min
 - Skitrek i anlegget: 4

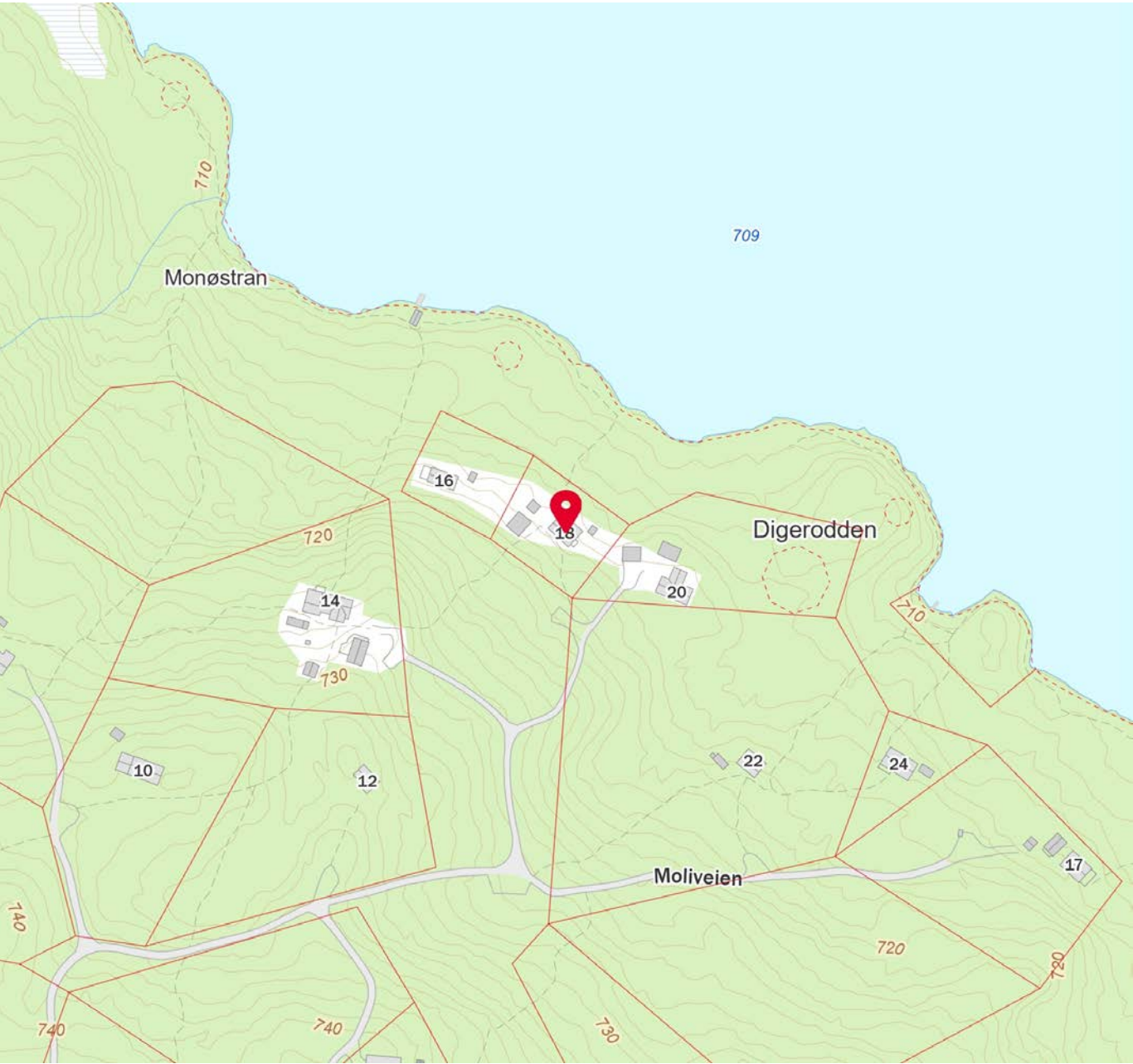
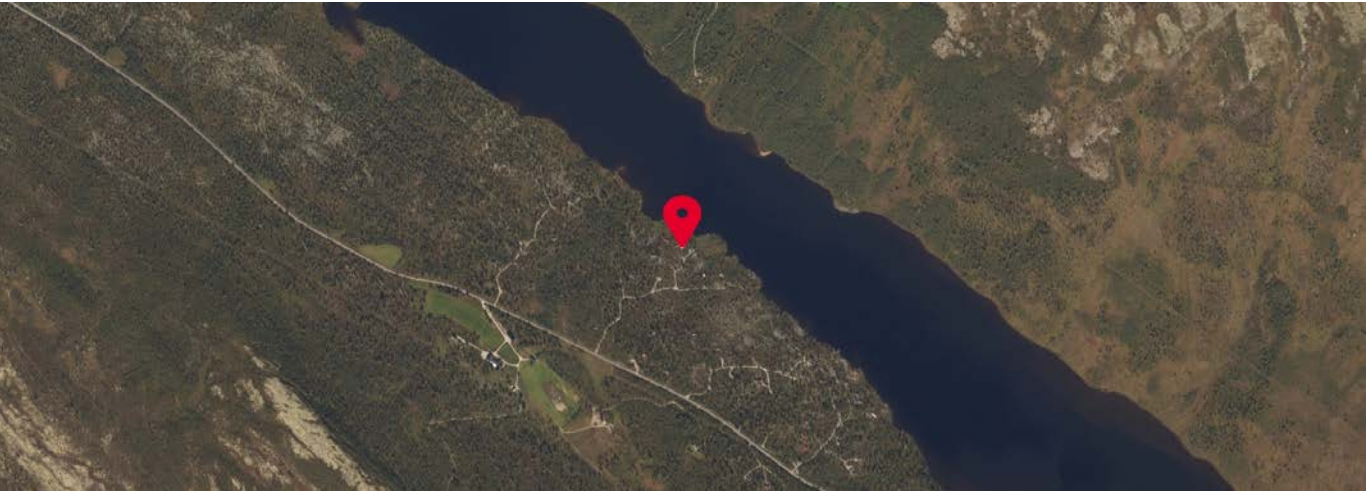


Sport

⚽ Tufsingdal fotballbane Ballspill	6 min 🚗 7.2 km
---------------------------------------	-------------------

Dagligvare

Nærbutikken Tufsingdal Søndagsåpent	5 min 🚗 6.7 km
--	-------------------





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

- 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

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



- 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

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. PLUSSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Molveien 18
2555 TUFSDALEN

Meglerforetak: Aktiv i Fjellregionen
Saksbehandler: Tommy Nyrud

Telefon: 984 05 032
E-post: tommy.nyrud@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre