



aktiv.

Badeplassvegen 131, 2330 VALLSET

**Flott hytte med fantastisk utsikt
over vakre Harasjøen ! Gode
solforhold.**



Eiendomsmegler MNEF

Kjetil Gustavsen

Mobil 909 96 313

E-post kjetil.gustavsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker

Berger Langmoens veg 6, 2381 Brumunddal.
TLF. 994 78 855

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 850 000,-
Omkostn.: Kr 72 600,-
Total ink omk.: Kr 2 922 600,-
Årlig festeavgift: Kr 8 955,-
Selger: Roar Nesset
Mette Nesset

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2010
BRA-i/BRA Total 99/113 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 405, bnr. 1
Oppdragsnr.: 1214250068

Flott hytte med fantastisk utsikt over vakre Harasjøen ! Gode solforhold.

Velkommen til Badeplassvegen 131 – en koselig og velholdt fritidsbolig med idyllisk beliggenhet ved Harasjøen. Her får du en flott mulighet til å sikre deg et fristed med vakker natur og fine solforhold – perfekt for deg som søker rekreasjon og ro i naturskjønne omgivelser.

Hytta ble oppført i 2010 og fremstår som godt vedlikeholdt. Den ligger fint i terrenget med flott utsyn over Harasjøen, og er plassert på festet tomt. I tillegg til selve hytta følger det med en praktisk utebod.

- Innholdsrik planløsning med stue, kjøkken, bad, toalett og 3 soverom
- Innredet rom og loftstue på hems (ikke godkjent for varig opphold)
- Kjøkken med profilerte fronter og plass til hvitevarer
- Bad med dusjkabinett og servantinnredning
- Kort vei til bade- og fiskemuligheter i Harasjøen.
- Båtplass



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	70
Nabolagsprofil	82
Budskjema	90

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 99 m²

BRA - e: 14 m²

BRA totalt: 113 m²

TBA: 36 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 82 m² Stue, kjøkken, bad, entrè, toalettrom og tre soverom.

2. etasje

BRA-i: 17 m² Loftstue og ett soverom*

*Se takstmannens kommentarer vedr. areal. Samt ferdigattest/brukstillatelse

TBA fordelt på etasje

1. etasje

36 m² Terrasse

Frittstående bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 m² Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligen har åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer).

Det er innredet et soverom på loft/hems. Dette tilfredsstiller ikke krav til varig opphold. Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter. Vindu på loft (i åpen stilling) har ikke de minimumsmål og en avstand fra gulvoverflate til underkant vindu overstiger 1,0 m noe som gjør at vinduet ikke kan godkjennes som

rømningsvindu.

Det vurderes derfor at det mangler tilstrekkelige antall godkjente rømningsveier. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person for å kartlegge forholdet i sin helhet.

Tomtetype

Festet

Tomtebeskrivelse

Punktfestet tomt. Et punktfeste er en festeavtale hvor arealet som festeavtalen gjelder ikke er målt opp og med tomtegrenser, men angitt som et punkt i kartet på bortfesteres/ grunneiers eiendom. Bebyggelsen må plasseres slik at punktet kommer innenfor grunnmuren for hovedbygget.

Bortfester er Romedal Almenning. Gjeldende fra og med 01.10.2007. Årlig festeavgift utgjør kr 8.955,- Serviceavgiften varierer fra år til år. Almenningen skriver "Serviceavgift er reelle kostnader pluss adm.påslag, så det varierer fra år til år. Faktureres samtidig som festeavgift, og er da etterskuddsvis for foregående år".

Festeavgiften reguleres hvert år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2026 og etter konsumprisindeks (kpi).

Bortfester har forkjøpsrett, men denne vil ikke bli benyttet ved denne overdragelse.

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

Årlig festeavgift

Kr 8 955

Regulering av festeavgift

Konsumprisindeks

Festekontrakt datert

01.10.2007.

Beliggenhet

Eiendommen ligger idyllisk til på et etablert og rolig hyttefelt i naturskjønne omgivelser, høyt og fritt med en spektakulær utsikt over vakre Harasjøen. Her får du følelsen av å være tett på naturen, med nærhet til både skog, vann og et rikt friluftslivstilbud.

Fra hytta har du kort gangavstand til innbydende strandområder og fine badeplasser, perfekt for varme sommerdager med bading, soling og rekreasjon. Området byr også på flotte turstier, fiskevann og bærterreng – alt som skal til for å skape den ultimate sommeridyllen for hele familien.

Med sitt solrike og skjermede beliggenhet, og en utsikt som virkelig må oppleves, er dette et sted hvor skuldrene senkes og feriefølelsen raskt melder seg.

Bygningssakkyndig

Magnus Karlstad

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig oppført i 2010. Grunnmursstriper av lettklinkerblokker. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med krypkjellere. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med pappshingel. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 22.04.2025, utført av Magnus Karlstad (bygningssakkyndig).

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG)

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

Krypkjeller: Det registreres svertesopp i overflater og det måles et fuktinnhold over faregrensen for en skadeutvikling i krypkjelleren (piggmåling: 17,1 vektprosent).

Vinduer og dører: Det registreres symptomer på fuktproblematikk på karm på kjøkken. Forholdet er i følge selger fra vannsøl i forbindelse med vanning av planter.

Yttervegger: Det registreres utbuling av kledning ved krypkjeller. Bygningens ytterkledning/fasade har stedvis slitt overflatebehandling og stedvise malingsbobler. Forholdet kan tyde på oppfukting av treverket. Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for oppfukting og skader over tid.

Det er ikke mulig å kontrollere lufting mellom kledning og veggkonstruksjon, eller bruk av musetetting da kledning er ført ned mot terreng. Selger opplyser at det er montert musesperre, men dette er ikke kontrollert i denne rapporten.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Spor etter gnagere er observert. Gnagere kan føre til skader på bygningen. Omfanget er uvisst. Luftespaltene mellom taksperrene er stedvis tettet med isolasjon. Konstruksjonen viser ikke tegn til å være negativt påvirket.

Renner og nedløp: Takrenner viser symptomer på slitasje og elde. Restlevetiden er usikker.

Takkonstruksjon: Se punkt loft.

Trapp: Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm noe som utgjør en forhøyet sikkerhetsrisiko.

Vannledninger: Det er en innvendig tank for forbruksvann. Denne er plassert i rom uten sluk eller annen sikring. Forholdet medfører økt fare for skader i konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

Elektrisk: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Våtrom: Bad:

Oppsummering av overflater

- Gulvet er flatt utenfor dusjsonen. Lokalfall er ikke kontrollert grunnet plassering av dusjkabinett.

- Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Enkelte skruer i klemringen er ikke festet tilstrekkelig. Forholdet medfører risiko for lekkasje/utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt (selger opplyser om at forholdet vil bli utbedret, men dette er ikke

videre kontrollert i denne rapporten). Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann og det er ikke benyttet membran i våtsone på vegg. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet på gulv / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Øvrig: Radon: Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

Øvrig: Frittstående bod: Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelen. Kledningen er avsluttet nærme terreng, med påfølgende fare for oppfukting og skader over tid. Det ble registrert merkbare skjevheter i gulv, noe som kan indikere underliggende skader i konstruksjonen.

Det er gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

- Drenering: Det er stedvis ikke etablert grunnmursplast og terrenget rundt bygget har fall mot grunnmuren. Forholdet øker fuktbelastningen på grunnmuren.
- Balkong, terrasse, platting: Levegger som utgjør rekkverk på deler av terrasse er løs og stedvis råteskadet.
- Utstyr på tak: Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Takstigen er ikke ført tilstrekkelig opp til pipe.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik (herunder også konsekvens/behov for tiltak), øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

Pkt. 4: Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp?

- Nei, kun gråvannstank, ikke innlagt vann.

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

- Ja, lagt inn strøm til hytta.

Pkt. 11.1: Hvem er arbeidet utført av?

- Husker ikke navn, men var firma fra Stange.

Pkt. 11.2: Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

- Vet ikke.

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

- Ja. Alt ok. Manglet stikkontakter, men dette ble utbedret.

Pkt. 13: Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

- Ja, far til selger var rørlegger og oppførte røropplegget. Solcellene ble montert selv. (Sønn som er elektriker monterte dette).

Pkt. 15: Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser.

- Nei, Det jobbes med plan for VA-plan i området. Kjøper må selv sørge for dette.

Pkt. 16: Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/manglende tillatelser vedrørende eiendommen? =

- Ja,, ikke lov å sette opp gjerde, festetomt.

Standard

I vakre og rolige omgivelser ved Harasjøen finner du denne trivelige fritidseiendommen i Badeplassvegen 131. Hytta ligger usjenert og fint til i terrenget, med gode solforhold og nydelig utsikt mot vannet. Her kan du nyte stillheten, naturen og et ekte pusterom fra hverdagen.

Hytta ble oppført i 2010 og fremstår som godt vedlikeholdt. Den ligger på en festet tomt og har en praktisk utebod i tillegg til selve hovedbygningen. Eiendommen byr på et arealeffektivt og funksjonelt planløsning, med rom for hele familien.

Innvendig består hytta av en koselig stue med plass til både sofakrok og spisegruppe, et kjøkken med profilerte fronter, laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet har benkebelysning og stikkontakter over benk, og det er plass til frittstående hvitevarer. Videre inneholder hytta tre soverom, entré, bad og et separat toalettrom. Badet er utstyrt med gulvstående servantinnredning, ovenpåliggende servant med armatur, speil med sidelys og dusjkabinett.

I tillegg er det innredet et rom og en loftstue i 2. etasje/hems. Disse arealene er ikke godkjent for varig opphold.

Beliggenheten er et av de store høydepunktene ved denne eiendommen. Med kort vei til vannet og flott utsikt over Harasjøen, ligger alt til rette for fine dager utendørs – enten du ønsker å bade, fiske, gå tur eller bare slappe av i solen.

Dette er en eiendom for deg som ønsker et fredelig fristed i naturskjønne omgivelser, med god standard og lite vedlikeholdsbehov. Velkommen til visning!

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.

Parkering

Parkering på oppstillingsplass på festetomten.

Forsikringsselskap

Eika Forsikring

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert i 2017, uten pålegg om utbedringer. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2037.

Selger opplyser om at de har båtplass ved Harasjøen.

Feiing ble utført siste gang i 2020. Tilsyn ble sist gang utført i 2020, uten pålegg om utbedringer. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Peisovn med glassdør i stue.

Varmepumpe (luft-til-luft) i stue.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

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 2 850 000

Info kommunale avgifter

For 2025 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

Renovasjon: Kr 2.507,- (Fritidsbolig årsgebyr).

Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 195,-

Eiendomsskatt: Kr 4.968,-.

Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunker. Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Eiendomsskatt

Kr 4 968

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi sekundær

Kr 184 800

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og "tomten", påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

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 405, bruksnummer 1, festenummer 90 i Stange kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste heftelser vil følge med eiendommen:

- Tinglyst festekontrakt (se også punktet «Tomten»). Bortfester/grunneier har bla. 1. prioritets panterett for forfalt festeavgift.

Kopi av festekontrakten er vedlagt i salgsoppgaven og alle interessenter plikter å gjøre seg kjent med denne. Kopi av eventuelle øvrige dokument kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for Hytte i 2013.

Det er ikke mottatt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for øvrig bygningsmasse.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger er soverom og hems definert som loftstue (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. . Rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel).

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller eventuelt omfanget av disse. Konsekvenser av eventuelle lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til eventuelle mangler er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Takstmannen har kommet med følgende kommentar på innredet rom og hems i 2. etasje: Vindu på loft (i åpen stilling) har ikke de minimumsmål og en avstand fra gulvoverflate til underkant vindu overstiger 1,0 m noe som gjør at vinduet ikke kan godkjennes som rømningsvindu. Det vurderes derfor at det mangler tilstrekkelige antall godkjente rømningsveier. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person for å kartlegge

forholdet i sin helhet.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Adkomst via almenningens vegnett.

Vanntank plassert i hytta. Vann kan hentes fra vannpost på almenningens grunn.

Forbrenningstolett. Egen gråvannstank med avrenning til det fri ute på tomten. Merk. Gråvannstank er ikke godkjent. Se også vedlagt skriv fra Stange kommune.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for HYTTEFELT HARASJØEN, fra 18.06.2003. Reguleringsformål for eiendommen er fritidsbebyggelse. Eiendommen ligger i nærheten av områder regulert til vei og friluftsområde.

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2023-2035 for Stange kommune. Reguleringsformål for eiendommen er bebyggelse og anlegg. Eiendommen ligger i nærheten av områder regulert til LNRF arealer. Eiendommen ligger i nærheten av hensynssone H370 for høyspenningsanlegg.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av fritidseiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Ikke relevant for eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Dersom budgiver har ønske/krav knyttet til overtakelsestidspunkt, skal dette angis i kjøpetilbudet.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

2 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

71 250 (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))

72 600 (Omkostninger totalt)

88 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
91 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 922 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 938 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 941 300 (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 72 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Meglers vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 45 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15 900,-), oppgjørshonorar (kr 6 250,-), visningshonorar (kr 2 500,- per stykk), overtakelseshonorar (kr 2 500,-), markedspakke (kr 19.900,-), e-signerings/e-tinglysingsgebyr (kr 2 190,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 12 900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på fast provisjon, oppgjørshonorar og overtakelseshonorar, dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

Kjetil Gustavsen
Eiendomsmegler MNEF
kjetil.gustavsen@aktiv.no
Tlf: 909 96 313

Mattis Barmoen Andersen
Eiendomsmegler
mattis.andersen@aktiv.no
Tlf: 915 13 369

Ansvarlig megler

Kjetil Gustavsen
Eiendomsmegler MNEF
kjetil.gustavsen@aktiv.no
Tlf: 909 96 313

Aktiv Eiendomsmegling Ringsaker AS, Berger Langmoens veg 6
2380 Brumunddal
Tlf: 994 78 855

Salgsoppgavedato

21.05.2025































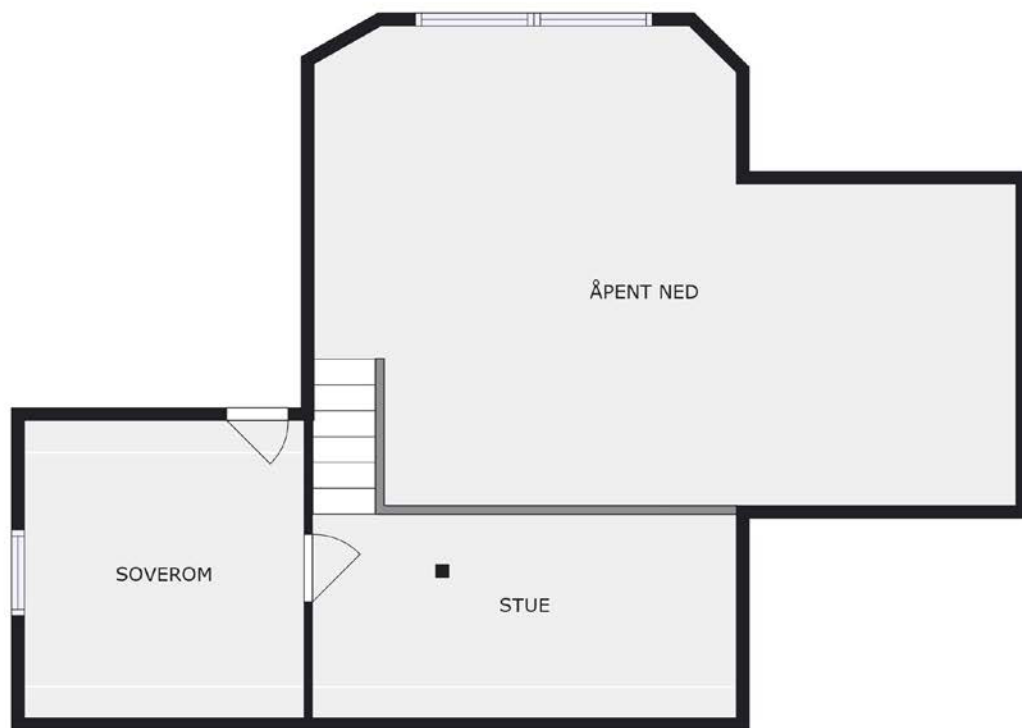
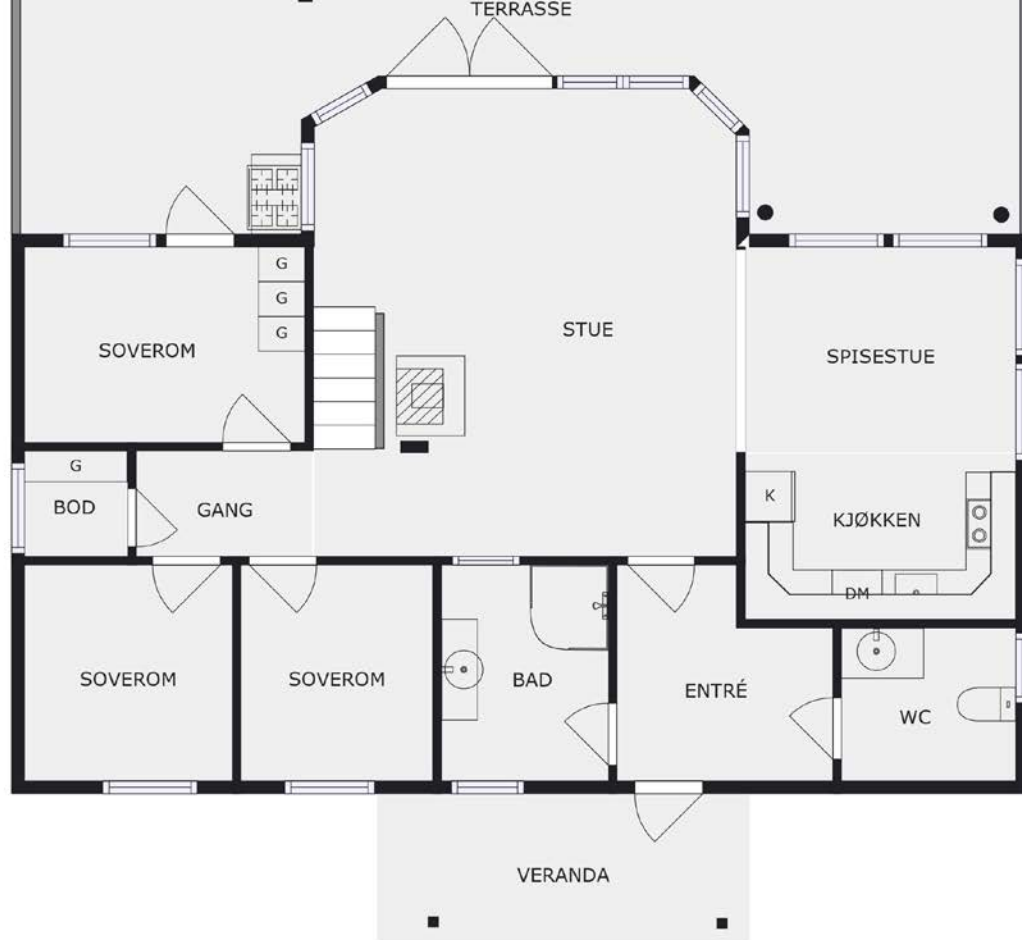


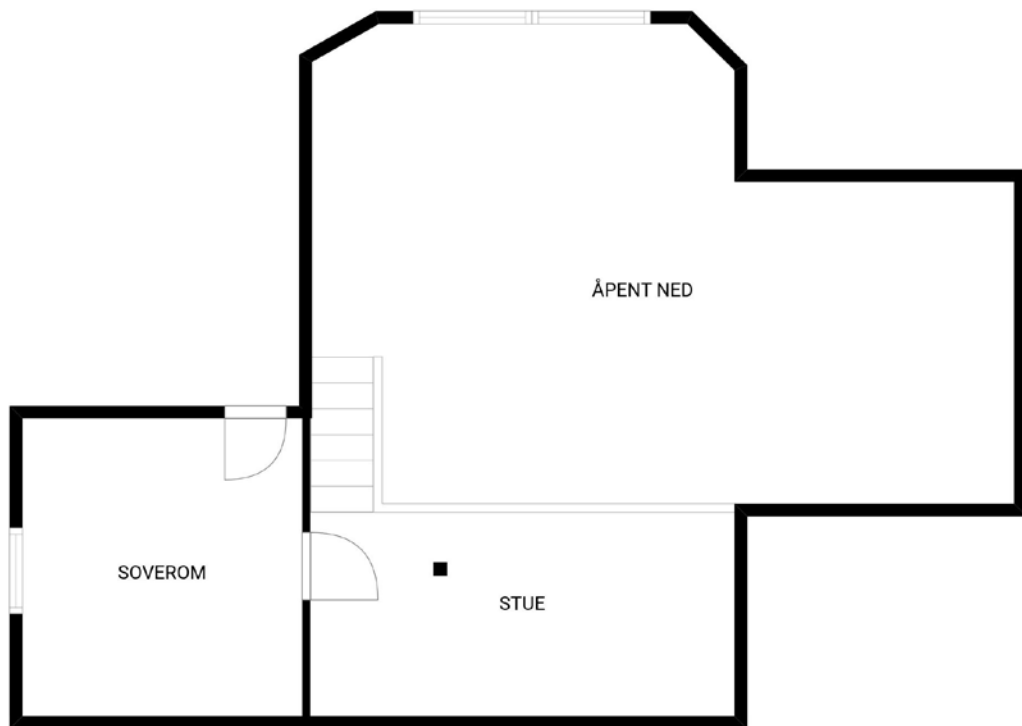
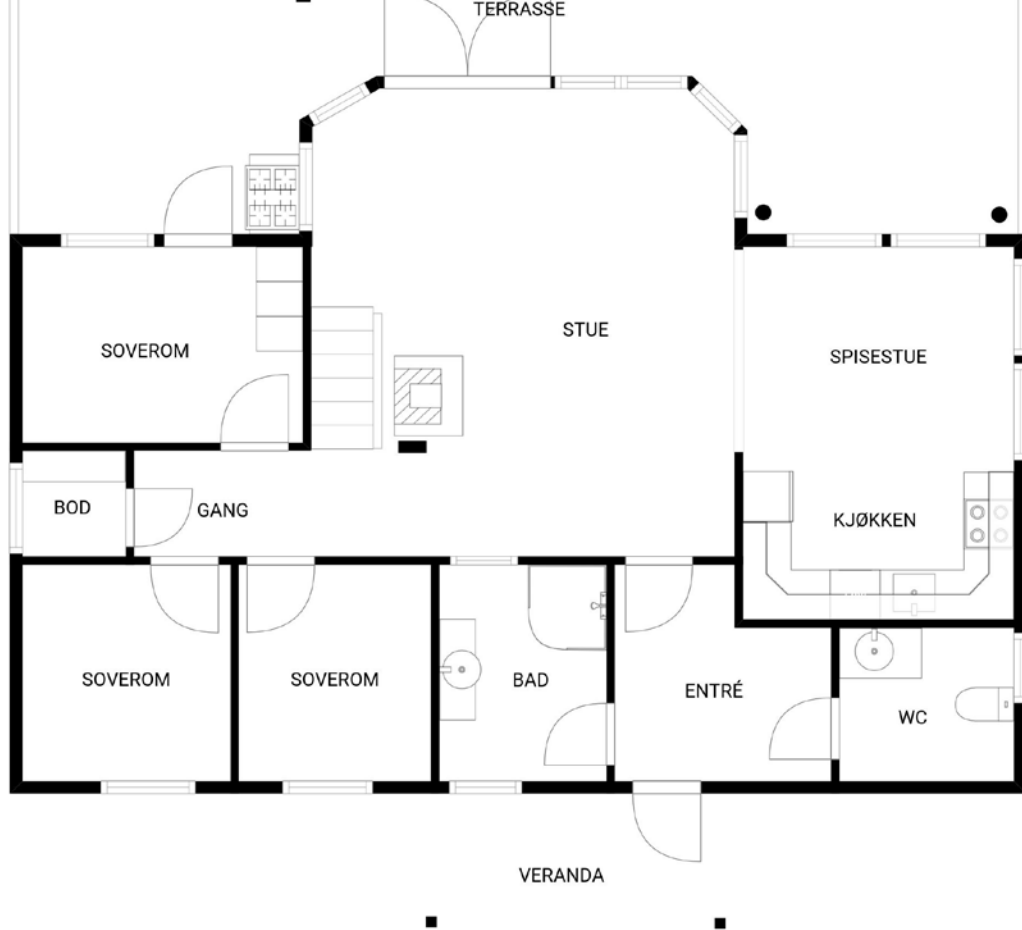














Vedlegg

Badeplassvegen 131 2330 VALLSET

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2007

BRA: 99 m²

BRA-i: 99 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

12

TG-2

14

TG-3

3

TG-IU

3

 **Supertakst**

GNR: 405 BNR: 1

Magnus Karlstad
E&K Takst AS

Magnus@ek-takst.no
40021977

Badeplassvegen 131
2330 Vallset

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/30314>

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

Drenering

Oppsummering

Det er stedvis ikke etablert grunnmursplast og terrenget rundt bygget har fall mot grunnmuren. Forholdet øker fuktbelastningen på grunnmuren.

Anbefalte tiltak

Forholdet anbefales utbedret for å redusere vannpåkjenningen på bygningen.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Levegger som utgjør rekkverk på deler av terrasse er løs og stedvis råteskadet.

Anbefalte tiltak

Levegger bør skiftes ut.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Takstigen er ikke ført tilstrekkelig opp til pipe.

Anbefalte tiltak

Snøfanger bør etableres for god personsikkerhet. Takstige bør monteres helt opp til pipe.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Krypkjeller

Oppsummering

Det registreres svertesopp i overflater og det måles et fuktinnhold over faregrensen for en skadeutvikling i krypkjelleren (piggmåling: 17,1 vektprosent).

Anbefalte tiltak

Basert på alle ovennevnte opplysninger bør bygningsdelen holdes under oppsikt slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres symptomer på fuktproblematikk på karm på kjøkken. Forholdet er i følge selger fra vannsøl i forbindelse med vanning av planter.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger bør påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres utbuling av kledning ved krypkjeller. Bygningens ytterkledning/fasade har stedvis slitt overflatebehandling og stedvis malingsbobler. Forholdet kan tyde på oppfukting av treverket. Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for oppfukting og skader over tid.

Det er ikke mulig å kontrollere lufting mellom kledning og veggkonstruksjon, eller bruk av musetetting da kledning er ført ned mot terreng. Selger opplyser at det er montert musesperre, men dette er ikke kontrollert i denne rapporten.

Anbefalte tiltak

Videre undersøkelser av fagkyndig anbefales.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Spor etter gnagere er observert. Gnagere kan føre til skader på bygningen. Omfanget er uvisst.

Luftespaltene mellom taksperrene er stedvis tettet med isolasjon. Konstruksjonen viser ikke tegn til å være negativt påvirket.

Anbefalte tiltak

Videre undersøkelser av fagkyndig for å kartlegge omfang og inntreksveier anbefales.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner viser symptomer på slitasje og elde. Restlevetiden er usikker.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekkning.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Se punkt loft.

Anbefalte tiltak

Se punkt loft.

Trapp

Oppsummering

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm noe som utgjør en forhøyet sikkerhetsrisiko.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere håndløper på veggen for bedre sikkerhet, samt å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Vannledninger

Oppsummering

Det er en innvendig tank for forbruksvann. Denne er plassert i rom uten sluk eller annen sikring. Forholdet medfører økt fare for skader i konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

Anbefalte tiltak

Det bør vurderes å flytte vanntank til et rom med sluk for å sikre at lekkasjesikkerheten blir ivaretatt, alternativt etablere sluk på toalettrommet.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes, alternativt så bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Gulvet er flatt utenfor dusjsonen. Lokalfall er ikke kontrollert grunnet plassering av dusjkabinett.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Enkelte skruer i klemringen er ikke festet tilstrekkelig. Forholdet medfører risiko for lekkasje/utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt (selger opplyser om at forholdet vil bli utbedret, men dette er ikke videre kontrollert i denne rapporten). Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann og det er ikke benyttet membran i våtsone på vegg. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet på gulv / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og påviste avvik står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Etablering av mekanisk avtrekksvifte anbefales.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

Øvrig: Frittstående bod

Oppsummering

Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelen.

Kledningen er avsluttet nærme terreng, med påfølgende fare for oppfukning og skader over tid. Det ble registrert merkbare skjevheter i gulv, noe som kan indikere underliggende skader i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Jevnlig ettersyn av kledning anbefales, slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Skjevheter i gulv bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å kartlegge eksakt tilstand til gulvkonstruksjonen.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Deler av grunnmursstriper er ikke tilgjengelig for inspeksjon grunnet kledning som er ført nærme terreng.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon anbefales når dette lar seg gjøre.

Øvrig: Tanker på tomten

Oppsummering

Nedgravd gråvannskum er ikke undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av fagkyndig anbefales.

Øvrig: Gassinstallasjoner

Oppsummering

Gassinstallasjon er ikke kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av gassinstallasjon anbefales.

Lovlighet

Boligen har åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)

Det er innredet et soverom på loft/hems. Dette tilfredsstiller ikke krav til varig opphold.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vindu på loft (i åpen stilling) har ikke de minimumsmål og en avstand fra gulvoverflate til underkant vindu overstiger 1,0 m noe som gjør at vinduet ikke kan godkjennes som rømningsvindu. Det vurderes derfor at det mangler tilstrekkelige antall godkjente rømningsveier. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person for å kartlegge forholdet i sin helhet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.4.2025

Rapportdato
5.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Mette Nesset**
Navn: **Roar Nesset**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Magnus Karlstad** Telefon: **40021977**
Firma: **E&K Takst AS** Epost: **Magnus@ek-takst.no**
Adresse: **Ole Kjærnets veg 18, 2409**
Elverum



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, ingeniør og takstingeniør. Over 10 års erfaring innen byggebransjen og takstbransjen, med arbeid som tømrer, prosjektleder og takstingeniør.

Informasjon om boligen

Adresse: **Badeplassevegen 131, 2330 Vallset**
Kommunenr: **3413** Gårdsnr: **405** Bruksnr: **1** Festenr: **90**
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **2007** - Byggeår er oppgitt av selger.
Boligtype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig beliggende i Badeplassevegen 131 i Stange kommune.

Fritidsbolig oppført i 2007. Grunnmursstriper av lettklinkerblokker. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med krypkjellere. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med pappshingel. Vinduer og balkongdør med karmner av tre, og to-lags glass.

TOMT

Festet tom opparbeidet med gruset innkjørsel, forstøtningsmur i betongstein, plenarealer og diverse beplantninger.

PARKERING

Biloppstillingsplass på felles innkjørsel.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til fritidsboligen via privat veg.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Fritidsbolig over to etasjer bestående av:

1. Etasje: Stue, kjøkken, bad, entré, toalettrom, bod og tre soverom.

Loftsetasje: Loftsstue og ett soverom.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Gulvbelegg, laminat og parkett.

Vegg: Malt panel.

Himling: Mdf panel.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Peisovn med glassdør i stue.

Varmepumpe (luft-til-luft) i stue.

VENTILASJON

Ventilasjon med naturlig tilluftsventiler i vegg og vinduer kombinert med tidvis mekanisk avtrekk på kjøkken.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2017/2018	Malt innvendige vegger i hele fritidsboligen.	Nei
2016	Malt utvendig i 2016.	Nei
2020	Montert varmpumpe fra 2014.	Nei
2020	Malt utebod i 2020.	Nei
2011	Etablert soverom på loft.	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 byggt teknisk 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. Rombenevnelser 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)
Hovedbygg	99	99	0	0	36
Frittstående bod	14	0	14	0	0
Totalt m²	113	99	14	0	36

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	82	82	0	0	36
Loftsetasje/hems	17	17	0	0	0
Totalt m²	99	99	0	0	36

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loftsetasje/hems	24	17	7
Totalt m²	24	17	7

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	82	81	1	Stue, kjøkken, bad, entrè, toalettrom og tre soverom.	Bod.
Loftsetasje/hems	17	17	0	Loftstue og ett soverom.	
Totalt m²	99	98	1		

Bygning: Frittstående bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	14	0	14	0	0
Totalt m²	14	0	14	0	0

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Bilde viser fall på terreng mot grunnmuren.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ikke kontrollerbart
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-3
Det er stedvis ikke etablert grunnmursplast og terrenget rundt bygget har fall mot grunnmuren. Forholdet øker fuktbelastningen på grunnmuren.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Forholdet anbefales utbedret for å redusere vannpåkjenningen på bygningen.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Annet
Grunnmursstriper i lettklinkerblokker.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU
Deler av grunnmursstriper er ikke tilgjengelig for inspeksjon grunnet kledning som er ført nærme terreng.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon anbefales når dette lar seg gjøre.	

Bilde viser grunnmursstriper.

6.3 Krypkjeller



Bilde viser fuktmåling i krypkjeller.

Beskrivelse

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i krypprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Ja
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i krypprommet

17,1 vektprosent.

Oppsummering av krypkjeller

TG-2

Det registreres svertesopp i overflater og det måles et fuktinnhold over faregrensen for en skadeutvikling i krypkjelleren (piggmåling: 17,1 vektprosent).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Basert på alle ovennevnte opplysninger bør bygningsdelen holdes under oppsikt slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

6.4 Støttemur

Beskrivelse

Støttemur oppført i betongblokker.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur

TG-1

6.5 Balkong, terrasse, platting



Bilde viser terrasse.

Type	Terrasse
Utgang fra stue og soverom til vestvendt terrasse på 36 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av glass og metall og levegg i trekonstruksjon. Terrassen har utebelysning, utvendig stikkontakt og markise. Gulvflate belagt med terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rekkverk ble skiftet i 2018. Terrassegulv ble malt i 2024.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
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 befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-3	
Levegger som utgjør rekkverk på deler av terrasse er løs og stedvis råteskadet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Levegger bør skiftes ut.	
Utbedringskostnader	
10 000 - 50 000	

6.6 Vinduer og dører



Bilde viser fuktmerker i vinduskarm på kjøkken.

Beskrivelse	
Boligen har entrédør med glassfelter. Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass. Balkongdører med karm av tre, og tre-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-2	
Det registreres symptomer på fuktproblematikk på karm på kjøkken. Forholdet er i følge selger fra vannsøl i forbindelse med vanning av planter.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger bør påregnes.

6.7 Yttervegger



Bilde viser kledning avsluttet for nærme terreng.

Type fasade

Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ikke kontrollerbart

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det registreres utbuling av kledning ved krypkjeller. Bygningens ytterkledning/fasade har stedvis slitt overflatebehandling og stedvise malingsbobler. Forholdet kan tyde på oppfukning av treverket. Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for oppfukning og skader over tid.

Det er ikke mulig å kontrollere lufting mellom kledning og veggkonstruksjon, eller bruk av musetetting da kledning er ført ned mot terreng. Selger opplyser at det er montert musesperre, men dette er ikke kontrollert i denne rapporten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelser av fagkyndig anbefales.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft

Kaldtloft

Kneloft med adkomst via luker i knevegger. Gulvet er stedvis kledd med plater. Synlige taksperrer.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Bilde viser spor etter gnagere.

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Spor etter gnagere er observert. Gnagere kan føre til skader på bygningen. Omfanget er uvisst.

Luftespaltene mellom taksperrene er stedvis tettet med isolasjon. Konstruksjonen viser ikke tegn til å være negativt påvirket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelser av fagkyndig for å kartlegge omfang og inntreksveier anbefales.

6.9 Renner og nedløp



Bilde viser elde og slitasje på takrenne.

Type

Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Takrenner viser symptomer på slitasje og elde. Restlevetiden er usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Ja

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

Se punkt loft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Se punkt loft.

6.11 Taktekking



Bilde viser taktekking.

Type tekking	Pappshingel
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking

TG-1

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

6.12 Utstyr på tak



Bilde viser takstige.

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-3

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Takstigen er ikke ført tilstrekkelig opp til pipe.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger bør etableres for god personsikkerhet. Takstige bør monteres helt opp til pipe.

Utbedringskostnader	10 000 - 50 000
---------------------	-----------------

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn



Bilde viser måling av etasjeskiller.

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-1	

6.14 Ildsted/Skorstein



Bilde viser vedovn.

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn med glassdør i stue.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	
TG-1	

6.15 Kjøkken



Bilde viser 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-1

Åpen kjøkkenløsning. Innredningen er fra byggeår. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Komfyrvakt. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i malt panel og mdf panel. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.16 Lovlighet



Bilde viser brannslukningsapparat.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Ja

Det er innredet et soverom på loft/hems. Dette tilfredsstiller ikke krav til varig opphold.

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

Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Ja

Vindu på loft (i åpen stilling) har ikke de minimumsmål og en avstand fra gulvoverflate til underkant vindu overstiger 1,0 m noe som gjør at vinduet ikke kan godkjennes som rømningsvindu. Det vurderes derfor at det mangler tilstrekkelige antall godkjente rømningsveier. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person for å kartlegge forholdet i sin helhet.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei



Bilde viser soverom på loft/hems.

6.17 Toalettrom



Bilde viser toalettrom.

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Naturlig avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd systerne? Nei

Oppsummering av toalettrom TG-1

Flislagt gulv. Malt panel på vegger. Mdf panelbord i himling. Veggghengt servanttinnredning med skuffer og dører. Gulvstående forbrenningstoalett.

6.18 Trapp



Bilde viser trapp med manglende håndløper.



Bilde viser åpninger i trapp over 10 cm.

Beskrivelse

Åpen trapp av tre med rekkverk av tre mellom 1.etasje og loftsetasje/hems.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm noe som utgjør en forhøyet sikkerhetsrisiko.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere håndløper på veggen for bedre sikkerhet, samt å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

6.19 Avløpsrør



Bilde viser avløpsrør under oppvaskkum på kjøkken.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Egen gråvannstank med avrenning til det fri ute på tomten.

Kloakk er tilknyttet septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivaretatt på annen måte.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.20 Vannledninger



Bilde viser innvendig vanntank plassert på toalettrom.

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Det er en innvendig tank for forbruksvann. Denne er plassert i rom uten sluk eller annen sikring. Forholdet medfører økt fare for skader i konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør vurderes å flytte vanntank til et rom med sluk for å sikre at lekkasjesikkerheten blir ivaretatt, alternativt etablere sluk på toalettrommet.

6.21 Elektrisk



Bilde viser sikringsskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Fritidsboligen har en kombinasjon av solcelleanlegg og tilknytning til strømnettet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes, alternativt så bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.22 Ventilasjon



Bilde viser klaffventil på yttervegg og spalteventil i vindu.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.23 Våtrom: Bad



Bilde viser fuktmåling på bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og malt panel på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet er flatt utenfor dusjsonen. Lokalfall er ikke kontrollert grunnet plassering av dusjkabinett.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Enkelte skruer i klemringen er ikke festet tilstrekkelig. Forholdet medfører risiko for lekkasje/utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt (selger opplyser om at forholdet vil bli utbedret, men dette er ikke videre kontrollert i denne rapporten). Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann og det er ikke benyttet membran i våtsone på vegg. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet på gulv / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og påviste avvik står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Gulvstående servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med sidelys. Dusjkabinett med dusjarmatur.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.	

Anbefalte tiltak ventilasjon

Etablering av mekanisk avtrekksvifte anbefales.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen (relativ luftfuktighet ble målt til 29,1 % ved 19,8 celsius).

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.24 Øvrig: Andre rom

Beskrivelse

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Gulvflater av parkett og laminat.
Veggflater av malt panel.
Himlingsflater av mdf panel.
Profilerte/slette innerdører.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.25 Øvrig: Radon

Radon - aktsomhet

Aktsomhetsgrad

- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav
- Usikker



Bilde viser utsnitt av radonkart.

Beskrivelse

Boligen ligger i ett område med høy aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

6.26 Øvrig: Tanker på tomten

Beskrivelse

Det er i følge selger gråvannskum på tomten.

Oppsummering av øvrig

TG-IU

Nedgravd gråvannskum er ikke undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av fagkyndig anbefales.

6.27 Øvrig: Varmepumpe



Bilde viser varmepumpe.

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe er plassert i stue. Varmepumpen er fra 2014, men fikk service og gjennomgang i 2020 da den ble montert i fritidsboligen.

Oppsummering av øvrig

TG-1

På generelt grunnlag anbefales service på varmepumpe hvert 2. år. Det er ikke kjent når det sist ble gjennomført service på varmepumpen.

6.28 Øvrig: Gassinstallasjoner



Bilde viser gassvarmer til høyre i bildet.

Beskrivelse

Det er varmtvann fra gassvarmer i fritidsboligen. Gassinstallasjon er plassert på toalettrommet.

Oppsummering av øvrig

TG-IU

Gassinstallasjon er ikke kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av gassinstallasjon anbefales.

6.29 Øvrig: Frittstående bod



Bilde viser utvendig bod.

Beskrivelse

Frittstående bod oppmålt til 14 m². Boden har trebjelkelag mot terreng. Fundamentert på lettklinkerblokker. Yttervegger i trekonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjoner utvendig tekktet med pappshingel.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelen.

Kledningen er avsluttet nærme terreng, med påfølgende fare for oppfukting og skader over tid. Det ble registrert merkbare skjevheter i gulv, noe som kan indikere underliggende skader i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig ettersyn av kledning anbefales, slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Skjevheter i gulv bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å kartlegge eksakt tilstand til gulvkonstruksjonen.

6.30 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Aktiv eiendomsmegling Ringsaker		Oppdragsnr.	
Adresse	Bodeplassvegen 131			
Postnr.	2230	Sted	Vallset	
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja				
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja				
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja				
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig				
Når kjøpte du boligen?	2007	Hvor lenge har du bodd i boligen?	18 År _____ Mnd	
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja Hytte				
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Eika forsikring				
Polise/avtalenr.				
Selger 1 Fornavn	Mette	Etternavn	Neset	
Selger 2 Fornavn	Roar	Etternavn	Neset	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Kun grøttestank, ikke innlagt vann

T.M.N. R.N.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørssoppgave):

1

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Last inn strøm til hytta.

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

Husker ikke navn, men var firma fra Stange

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Det ikke

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

AH OK. Manglet stikkontakter, men dette ble utbedret.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

For til selger var rørlegger og oppførte røropplegger
Solcellene ble montert selv (sønn som er elektriker
monterte dette)

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Det jobbes med plan for VA-plan
Kjøper må selv sørge for dette

X M N

R. N.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør oppdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☒ Ja Beskrivelse Ikke lov å sette opp gjerd, festetomt
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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.

X M N

R.N.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør/soppdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringselendom, 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 5/5-25

Sted Flisa

Signatur selger 1:

X Mette Nasset

Signatur selger 2:

X Roar Nasset



Informasjon om vann og avløpsanlegg til deg som vurderer å kjøpe denne eiendommen

Denne hytta/boligen har ikke utslippstillatelse, og kan ikke ha innlagt vann eller avløpsanlegg

I kommunens arkiver finnes det ikke dokumentasjon på at denne eiendommen har fått innvilget utslippstillatelse. Uten utslippstillatelse er det ikke tillatt med innlagt vann eller avløpsanlegg. Når du overtar et ulovlig anlegg, overtar du samtidig ansvaret for å rette opp i situasjonen.

Stange kommune sender denne informasjonen til megleren, og ber om at informasjonen gjengis i sin helhet i salgsoppgaven slik at potensielle kjøpere blir informert.

Hva bør du gjøre?

Kommunen erfarer at mange legger inn vann eller anlegger avløpsanlegg uten at de har utslippstillatelse. Dette er ulovlig.

Hvis boligen/hytta har innlagt vann eller avløpsanlegg, må du som kjøper eiendommen rette opp i situasjonen. Det kan du gjøre ved å:

1. Fjerne innlagt vann og/eller avløpsanlegg.
2. Få innvilget utslippstillatelse slik at du kan anlegge (eller beholde) avløpsanlegg. Dette krever søknad til kommunen. Kommunen kan innvilge, innvilge med vilkår eller avslå søknaden. Reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel setter begrensninger for hva som er tillatt i deler av kommunen. I deler av kommunen må man forvente å få avslag på søknad, og man må fjerne det ulovlige anlegget. Ta kontakt med kommunen for mer informasjon.

Hva er innlagt vann?

"Innlagt vann" er et begrep som er mer omfattende enn mange er klar over. Innlagt vann er definert i Forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg, Hamar og Stange kommuner, Hedmark:

«Med *innlagt vann* menes vann fra vannverk, brønn, borehull, cisterneanlegg eller lignende som gjennom ledning eller slange er ført innendørs.

Med *innlagt vann* menes også innvendig røropplegg som forsynes av vann fra tank/beholder eller lignende (innvendig eller utvendig), og som ledes ut av bygningen til grunn eller oppsamlingstank. Beholdere inntil 25 l går ikke inn under denne definisjonen. Flere slike beholdere i serie/sammenkoblet er ikke tillatt.»

Enkel sanitær standard

Når man ikke har innlagt vann, er vannforbruket så lite at det ikke gir nevneverdig forurensing, skade eller ulempe. Dette er basert på at man har en enkel sanitær standard med lavt vannforbruk. For eksempel vaskevannsfat i kombinasjon med utedo, forbrenningstoalett eller komposteringsstoalett.

Hvorfor må man ha avløpsanlegg når man har innlagt vann?

Sanitært avløpsvann er avløpsvann som i hovedsak beskriver seg fra menneskers stoffskifte og fra husholdningsaktiviteter, herunder fra vannklosett, kjøkken, bad, vaskerom eller lignende. Urenset avløpsvann inneholder stoffer som kan føre til sykdom hos mennesker, gjøre vannet dårlig egnet som drikkevann/badevann, gi unormal algevekst, gi dårlige leveforhold for bunndyr og fisk og annen forurensing. Annet forbruk av vann kan omfattes av annet regelverk.



Begrensninger i kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner

Kommuneplanens arealdel, KA, er kommunens styringsverktøy for arealene i kommunen. KA og reguleringsplaner bestemmer hvor det kan tillates avløpsanlegg og andre tiltak i kommunen, og hvor det ikke vil bli gitt slike tillatelser. I deler av kommunen vil man derfor ikke få utslippstillatelse. I disse områdene må man basere seg på en enkel sanitær standard uten innlagt vann.

Dispensasjon er et snevert unntak

Man kan søke om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Dispensasjon kan bare gis unntaksvis i særskilte tilfeller, og man kan ikke forvente at slike søknader innvilges.

Innlagt vann er tillatt i visse områder i kommunen

Stange kommune har regulert egne områder for hytter hvor det er tillatt med innlagt vann. Hvis du ønsker hytte med innlagt vann og den komforten det medfører bør du sette deg inn i hvilke områder i kommunen hvor dette er tillatt.

Hvem trenger utslippstillatelse og avløpsanlegg?

Kravene til avløpsanlegg og utslippstillatelse gjelder når:

- man har innlagt vann.
- man har utslipp av svartvann (fra toalett).
- man ikke har innlagt vann, og utslippet utgjør ulempe/ skade som regnes som forurensing.
- det stilles krav om det i reguleringsplan.

Bygninger uten "innlagt vann" og med toalettløsninger som utedo, biologisk toalett og forbrenningstoalett, trenger som hovedregel ikke tillatelse.

Undersøk og planlegg nå - utfør når du overtar

Du må selv undersøke om vann- og avløpssituasjonen på eiendommen er lovlig eller ulovlig. Hvis situasjonen er ulovlig, må du selv ta initiativ til å utbedre situasjonen.

Hvis du selv ikke tar initiativ til å fjerne ulovlighetene eller få en gyldig utslippstillatelse etter overtagelse, må du forvente at du får pålegg fra kommunen. Et pålegg fra kommunen innebærer at du MÅ rette opp i situasjonen innen en tidsfrist. Dette kan innebære at du må fjerne anlegget. Hvis du ikke fjerner eller utbedrer situasjonen innen fristen kan kommune ilegge deg tvangsmulkt.



Å rette opp i ulovlige anlegg kan være kostbart. Pålegg og/eller tvangsmulkt kan oppleves som en stor belastning. Kommunen informerer om hva som er tillatt på hytter uten utslippstillatelse, for at du som eventuell kjøper skal være klar over hva som er tillatt og hva som ikke er tillatt. Vi ønsker å gi deg god informasjon slik at du kan planlegge det økonomiske og praktiske, hvis det er behov for å fjerne ulovlig anlegg på eiendommen eller søke om utslippstillatelse.

For mer informasjon om private avløpsrenseanlegg se <https://www.stange.kommune.no/privatavlop>.

Utslipp av urensset avløpsvann er en av årsakene til oppblomstring av blågrønnbakterier i Mjøsa.

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00019737	06.05.2025	1214250068

Om dokumentet

Ident
2007/861717/200

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Doknr: 861717 Tinglyst: 25.10.2007
STATENS KARTVERK

MOTTATT

17 OKT. 2007

ROMEDAL ALMENNING FESTEKONTRAKT FOR HYTTETOMTER

Opplysninger som skal tinglyses: (det. 1-7)

1. Eiendom

Kommunenr.	Kommunenavn	G.nr.	B.nr.	Festenr
417	Stange	405	1	90

Beskaffenhetsnr. ~~417~~ 417 punktbeste
Anvendelse av grunn : Fritidseiendom

2. Bortfestet av :

Foretaksnr.	: NO 939 977 066
Navn	: ROMEDAL ALMENNING
Adresse	: 2330 VALLSET

3. Bortfestet til :

Navn	: Mette Nasset
Fødsels-og personnr.	: 190956 [REDACTED]
Adresse	: Østmoveien 23, 2265 NAMNÅ
Andel	: 50%

Navn	: Roar Nasset
Fødsels-og personnr.	: 160455 [REDACTED]
Adresse	: Østmoveien 23, 2265 NAMNÅ
Andel	: 50%

4. Festeavgift pr.år :

Sum pr. år	: Kr. 5.600,-
------------	---------------

5. Festetid

Antall år	: Festekontrakten gjelder inntil den sies opp av fester.
Regnet fra dato	: 01.10.2007

6. Panterett for festeavgiften

Bortfesteren har panterett i festeretten og i bygninger på tomta for inntil 3 års forfalt festeavgift og serviceavgift.
Bortfesterens panterett skal ha førsteprioritet.

- 2 -

8. Tomtas beliggenhet:

Festet gjelder:

- a) punktfestenr 90 på eiendommen Romedal almenning, gnr 405, bnr 1

Koordinat avmerket på kartblad: EUREF89

X= 6725429 Y= 632099

Punktfestet gis hyttenummer 7278 i Harasjøen hytteområde.

Tomta er oppmålt jmf. vedlagte målebrev.

9. Bebyggelse

Fester gis rett til å sette opp fritidshus som skal plasseres slik at all bebyggelse faller innenfor en sirkel med radius 12,5 meter fra fastmerket i terrenget.

Totalt bebygd areal(BRA) kan være 100 m². I tillegg tillates terrasse på 20m²(ikke overbygd)

Enhver bygningsmessig endring, ytterligere bebyggelse eller utvidelser krever bortfesteres skriftlige samtykke. All bygging skal på forhånd godkjennes av bortfester og bygningsrådet i kommunen.

Framleie er ikke tillatt.

10. Oppsigelse

Festekontrakten gjelder inntil den sies opp av fester.

Festet kan sies opp med 2 års oppsigelsesfrist.

11. Innløsning

Det er ikke innløsningsrett på tomter i Romedal almenning fordi Romedal almenning er en bygdealmenning som ikke har rett til å selge eiendom, jmf. tomtefestelovens § 34

12. Festeavtalens betaling og regulering

Festeleien betales forskuddsvis og uoppfordret innen 01.07 hvert år. Festeleien kan reguleres så ofte som gjeldende tomtefestelov tillater.

Festeleien reguleres slik:

Festeleien skal reguleres i samsvar med endringer i konsumprisindeksen og beregnes ved å benytte indekstallet for juni året før ny leie trer i kraft, og indekstallet for juni før festeleien sist ble regulert eller fastsatt.

Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen.

Festeleien kr 5.600,- er en avkastning av tomteverdi kr 120.000,- pr. i dag beregnet etter 5% rente og skal gi en rimelig avkastning av den til enhver tid gjeldende tomteverdi.

Dersom lov og forskrift senere skulle gi anledning til det, skal tomteverdien justeres i samsvar med prisen på lignende tomter i distriktet hvert 25. år.

I mellomliggende år reguleres festeleien i samsvar med endringer i konsumprisindeksen slik som ovenfor.

- 3 -

Dersom det kommer offentlige pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon o.a. forplikter fester seg til å dekke sin del av disse investeringene.

Fester forplikter seg til å betale serviceavgift til bortfester, kommune eller den de delegerer oppgavene til, til dekning av utgifter til vannforsyning, til vei med snøbrøyting av sentrale parkeringsplasser, utført renovasjon/ avløpstjenester. Serviceavgiften er gjenstand for regulering hvert år.

Ved fornying av tidligere festerett og overdragelse av festeretten betales en behandlingsgebyr til bortfester for oppretting av ny eller overdragelse av eksisterende kontrakt, for tiden kr 1.000,-

14. Vei, adkomst, parkering osv.

For å komme til sin hytte gis fester rett til å benytte eksisterende veier og parkeringsplasser på bortfesters eiendom mot årlig avgift - jmf. pkt. 13. Det må påregnes at veinettet stenges i kortere perioder i forbindelse ved teleløsning. Parkering foregår etter avtale med bortfester.

15. Hogst, terrengbehandling, jakt, fiske m.m

Fester har ikke rett til å hogge trær, opparbeide vei, parkeringsplass, elektriske anlegg, telefonledning eller andre anlegg, foreta utgraving, oppdemming eller annen bearbeiding av terrenget eller vegetasjon uten etter skriftlig tillatelse fra bortfester. Fester skal holde god orden ved hytta og i dens omgivelser.

Bortfester kan drive hogst og annen virksomhet i området, men plikter å ta hensyn, bl.a. slik at ikke området blir snauhogd mot festers ønske. Fester kan i rimelig grad kreve å få fjernet trær som hindrer utsikt og sollys.

Festeretten gir ingen rett til jakt, fangst eller fiske på bortfesters eiendom.

Fester må finne seg i at beitedyr ferdes i området, og dette gir ingen rett til å sette opp gjerde rundt hytta. Det kan gis tillatelse til inngjerding av et mindre areal i forbindelse med inngangspartiet på hytta der ikke hele hytteområdet er inngjerdet.

Det er ikke tillatt å drive forretningsmessig virksomhet på tomta eller fra hytta.

16. Framtidig utvikling.

Bebyggelse i området utover det som er angitt i reguleringsplan datert 18.06.2003 eller bebyggelse etter eldre planer, er ikke tillatt med mindre reguleringsplanene blir endret eller ny reguleringsplan blir etablert i områder med eldre bebyggelse uten reguleringsplan. Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot framføring av kabler for elektrisitet, kommunikasjon eller fjernsyn, og festeren forplikter seg til fritt å la evt. luftkabler, ledninger eller jordkabler for slike anlegg passere sitt tomtfeste/tomt, såfremt han ikke selv bekoster meromkostningene med å overføre luftkablene/luftledningene til jordkabler forbi sitt tomtfeste/tomt.

17. Byggeplikt

Kontrakten opphører hvis tomta ikke er bebyggt innen 3 år fra kontrakten er inngått. Ved slikt

- 4 -

18. Overføring av festerett

Så lenge tomta er ubebygd, kan festeretten ikke overdras til andre enn festerens ektefelle eller livsarving. All annen overføring av festeretten kan bare skje sammen med overføring av påstående bebyggelse og med samtykke fra bortfester. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Bortfester har forkjøpsrett som kan gjøres gjeldende etter lov om løsningsretter av 9.des.1994 nr. 64. Forkjøpsretten gjelder ved eierskifte.

19. Opphør.

Dersom festeforholdet avvikles, kan bortfester kreve bebyggelsen fjernet på festers bekostning, jmf. for øvrig tomtefestelovens § 39.

20. Mislighold - heftelser

Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan kontraktsforholdet heves, jmf. tomtefestelovens §§20-31.

Bortfester har adgang til å beregne morarente etter Lov av 17.des 1976 nr. 100 §3 fra krav om innbetaling av festeavgift er sendt og til betaling skjer.

Skyldig festeavgift som ikke er betalt innen 14 dager etter skriftlig påkrav, kan bortfester kreve tvangsinnndrevet uten søksmål etter tvf. § 4-18.

Bortfester plikter å sørge for pantefrafall på den tomt som denne festeavtalen gjelder for. Tomta skal være fri for heftelser av betydning for prisen med unntak av nevnte panterett under pkt.6.

21. Tinglysing

Alle omkostninger ved målebrev, tinglysing og lovbestemte gebyrer ved opprettelse og overføring av denne kontrakt bæres av fester. Fester dekker også behandlingsgebyr ved overføring av festekontrakten, jmf. pkt. 13.

22. Kontraktsforutsetning

Denne kontrakt er betinget av at evt. nødvendig delingstillatelse og konsesjon blir gitt.

23. Tvist

Tvist om forståelsen av denne kontrakt avgjøres ved voldgift.

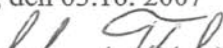
Sorenskriveren i Hedmark oppnevner 3 voldgiftspersoner og utpeker leder.

24. Andre bestemmelser

Denne kontrakt er utstedt i 2- to- eksemplarer hvorav fester og tinglysningsmyndighet har hvert sitt.

25 Underskrifter

Vallset, den 03.10. 2007



Nabolagsprofil

Badeplassvegen 131

Høyde over havet

300 m



Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	58 min	🚗
🚆 Tangen stasjon Linje RE10, RE11	21 min	🚗
🚆 Stange stasjon Linje RE10, RE11	22 min	🚗
🚆 Støa Linje 673, 675, 681	5 min	🚗
🚆 Sjøli Linje 670	6 min	🚗

Avstand til byer

Hamar	31 min	🚗
Oslo	1 t 27 min	🚗

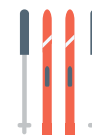
Ladepunkt for el-bil

🚗 Ragde Charge Innlandsporten	20 min	🚗
🚗 Innlandsporten Supercharger	20 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 268 m
- 117 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Lierberget Skisenter
- Kjøretid: 33 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

Tangen Dyrepark	20 min	🚗
Pruterud skianlegg	31 min	🚗
Åsheim Ranch	26 min	🚗
Løiten Lys	26 min	🚗
Atlungstad ridesenter	30 min	🚗

Sport

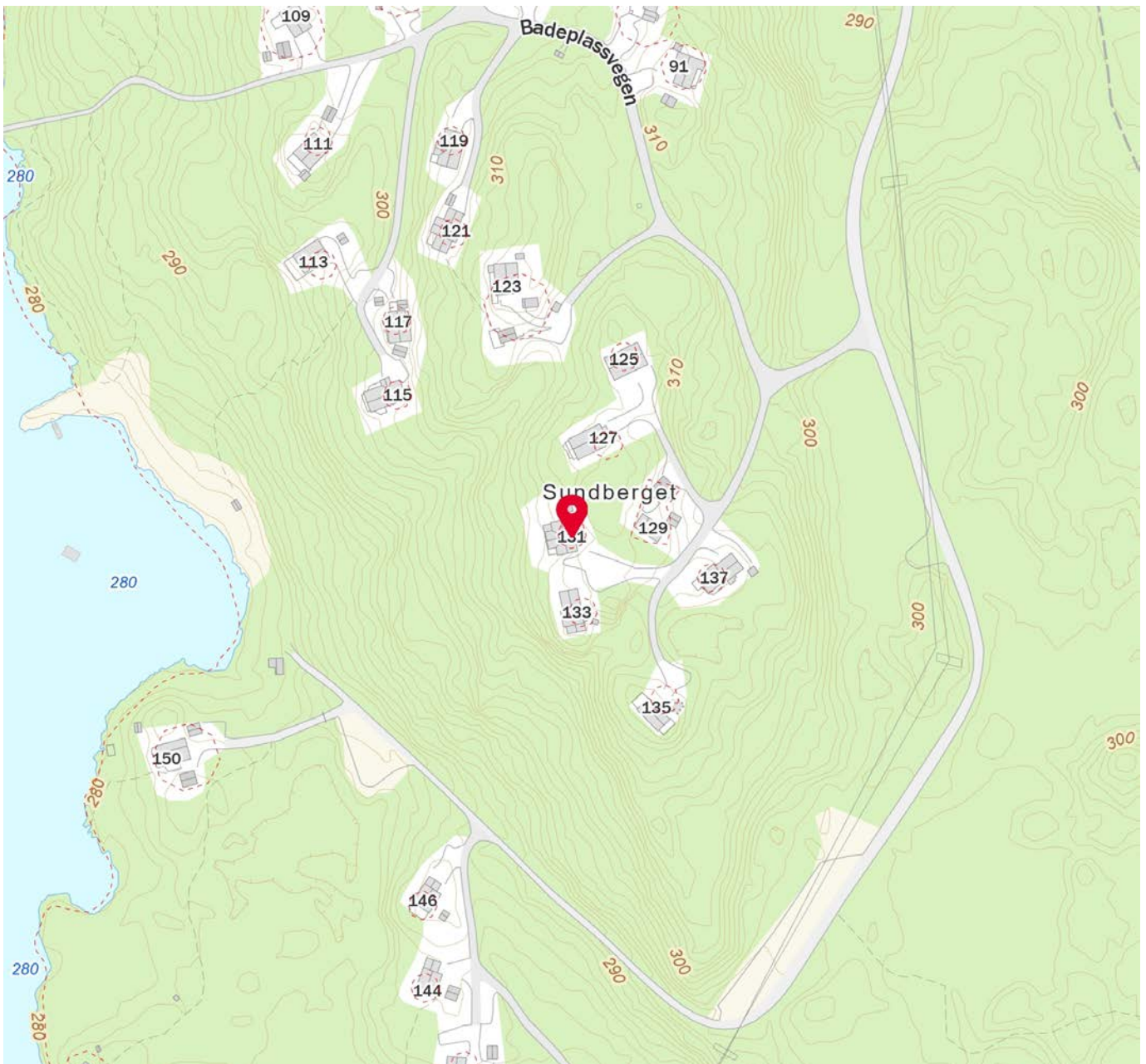
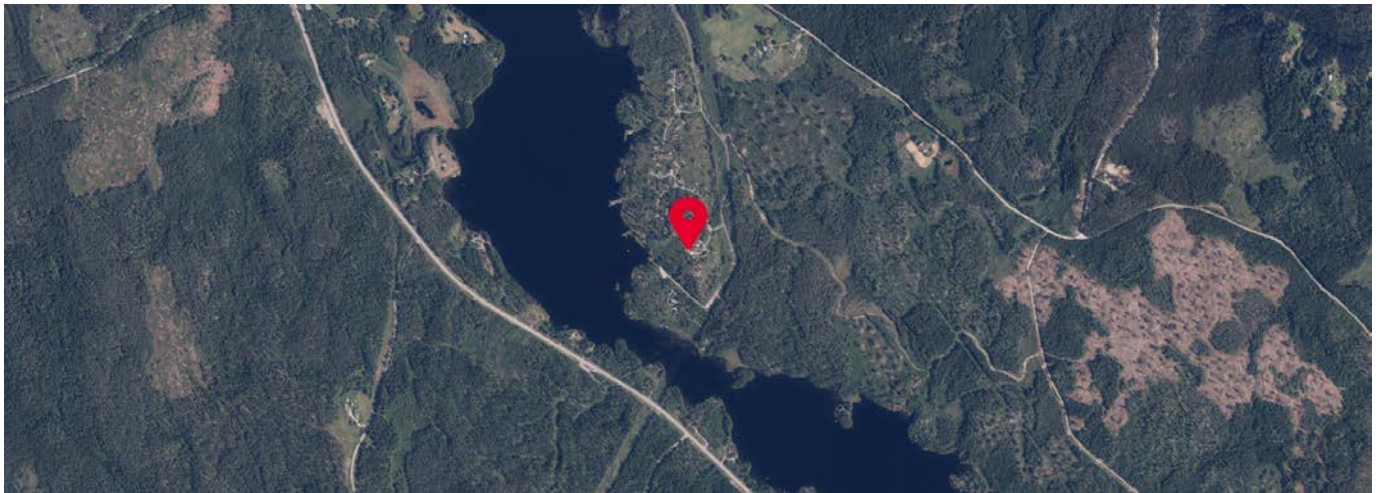
⚽ Dammen grasbane Fotball	6 min	🚗
⚽ Haraset ballbane Ballspill	7 min	🚗
🏊 FRES Fitness Tangen	21 min	🚗
🏊 Stangehallen treningssenter	21 min	🚗

Dagligvare

Joker Vallset Post i butikk, PostNord	11 min	🚗
Joker Åsbygda	16 min	🚗



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Badeplassvegen 131
2330 VALLSET

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kjetil Gustavsen

Telefon: 909 96 313
E-post: kjetil.gustavsen@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 viderefremidlet 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