GRUNNÅSEN 306

PRIVATMEGLEREN

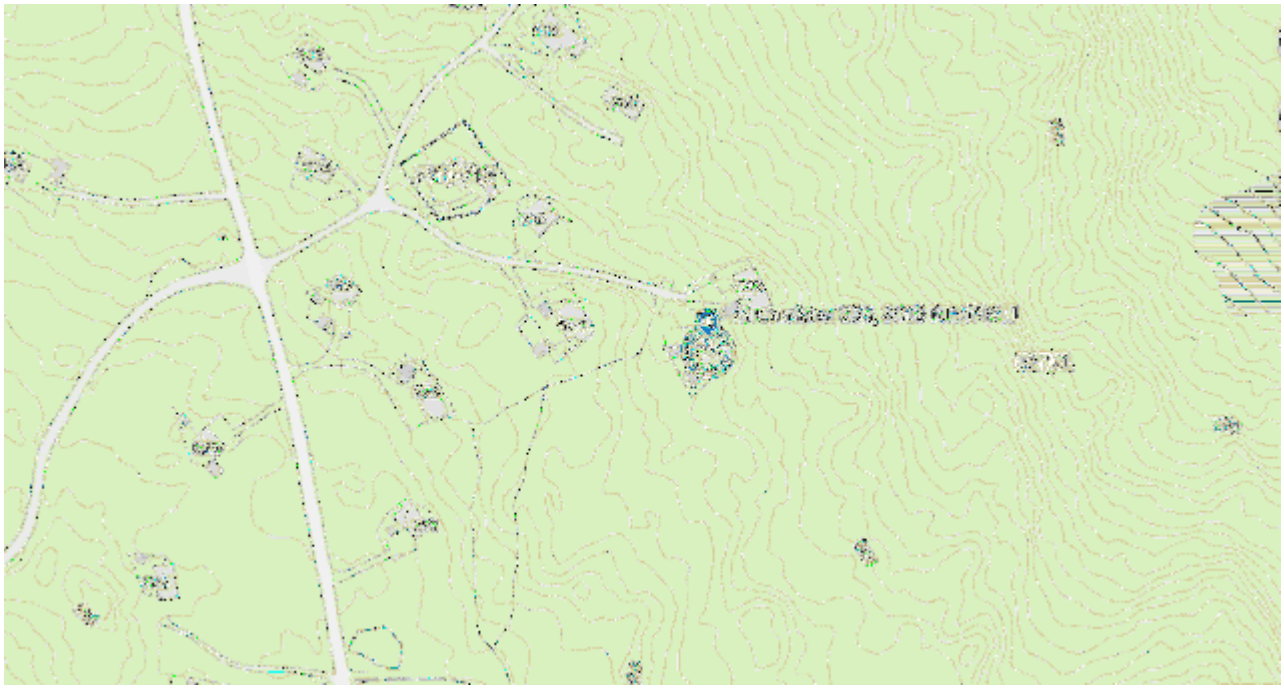
Tilstandsrapport

Grunnåsen 306, 2610 MESNALI

RINGSAKER kommune

gnr. 527, bnr. 1, fnr. 2300

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 11.09.2024 **Rapportdato:** 20.09.2024 **Oppdragsnr.:** 21642-1083 **Referansenummer:** HI1003

Autorisert foretak: Daven Takst og Eiendom **Vår ref:** Faryad Daven

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

Norsk takst

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

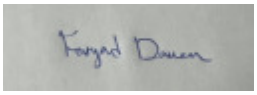
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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



Rapportansvarlig



Faryad Daven

Uavhengig Takstingeniør

post@daven-takst-og-eiendom.no

467 18 316



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 1994

Gå til side

UTVENDIG

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner, nedløp og beslag i metall med nedløp av kjetting i ene hjørnet. Fall på renner er ikke kontrollert.
Nedløp med utkast til terreng og til rør i grunnen.
Veggene har tømmerkonstruksjon (laftet konstruksjon). Fasade/kledning har tømmer.
Boligen har takkonstruksjoner av tømmer og bord (åstak) tekket med pappshingel. Det er vindskier/isbord av trekonstruksjoner.
Tilstandsgrad er satt ut ifra visuelle observasjoner.
Bygningen har trevinduer med koblet glass antakelig fra byggeår.
Eiendommen har malt hovedytterdør i selve boligen, anneks og utvendige boder. Boligen har malt balkongdør med glassfelt. Normal bruksslitasje på dører.
Terrasse av trekonstruksjoner med spaltegulv og malt trerekkverk. Terrassen er i hovedsak i nord- og østside av boligen. Deler av terrassen er overbygget.
Boligen har utetrapper av tre.

Gå til side

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av tre. Veggene har tømmer samt panel i enkelte vegger. Innvendige tak har trepanel.
Innvendig er det gulv av tre.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. 10 mm under grensa.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er høydeforskjeller på ca.14 mm over hele rommet. Dette er under grensa for avvik ut ifra standardens krav. Det er viktig å overvåke tilstanden gjennom årene.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.
Boligen har peis med innsats.
Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.
Avstander til skorsteinens munning på taket er ikke målt.
Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.
Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Gå til side

VÅTROM

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er ifølge fullmektig fra 2018.
Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til ca.6 mm. Det er oppkant av gulvbelegg rundt gulvkanter og ved terskel.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servant med servantskap av tre, speil,toalett og dusjkabinett.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er tømmer i vegger.

Gå til side

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er frittstående kjøl/fryseskap,komfyr og komfyrvakt. Det er integrert oppvaskmaskin.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Opplysning: Det er brukt Vera vannsystem i boligen. Vann bæres inn fra tappepunkt. Vann fylles over i 60 liter tank på badet. Vannet pumpes automatisk inn i trykktank og varmtvannsbereder som er montert på veggen på badet. Det er videre opplyst at Bademiljø fra Moelven har lagt opp varmt og kaldt vann med varmekabel fra badet til kjøkken med tappevann, oppvaskkum og oppvaskmaskin.

Det er synlige avløpsrør av plast. Kloakklufting fra den store dunken i Snurredassen er ført over tak. Boligen har naturlig ventilasjon via bla. luker i vagg i enkelte rom.
Oppvarming hovedsakelig med elektrisitet og ved. Det er peis i anneks og vedovn i stue/kjøkken i hytta.
JVarmen i hytta styres fra en app på mobilen (VERA kontroller som styres over WIFI.
Varmekilder/anlegg er ikke funksjons testet. Eier har selv ansvar for å følge intervaller om service/vedlikehold/kontroll/tilsyn, og opplyse om eventuelle feil.
Det er varmtvannsbereder og trykktank fra Vera vannsystem på badet. Eier opplyser at det tidligere er påvist rust fra berederen. Rusten er opplyst fra en anode i berederen som må skiftes jevnlig slik at ikke varme-elementet skal ruste. Eier har skiftet denne. Anoden bør skiftes etter anbefalte perioder fra produsent.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og
undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Sikringsskap med automatsikringer og nyere måler plassert i innvendig bod på hytta. Begge anneks med strøm og belysning.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som
fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede
kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Eiendommen er oppført i en laftet konstruksjon over grunnmuren. Tilstandsgrad er satt ut ifra visuelle observasjoner.
dekket med
Utvendige avløpsrør er av plast Det er ikke innlagt avløp. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er ikke innlagt vann. Gråvannet fra hytta går rett ut i steinrøysa bak hytta. For avløp brukes det Snurredass med urinseparasjon.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremvist tegninger på befaringsdagen. Eventuelle tegninger kan evt. innhentes.

Uthus-anneks til fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremvist tegninger på befaringsdagen. Eventuelle tegninger kan evt. innhentes.

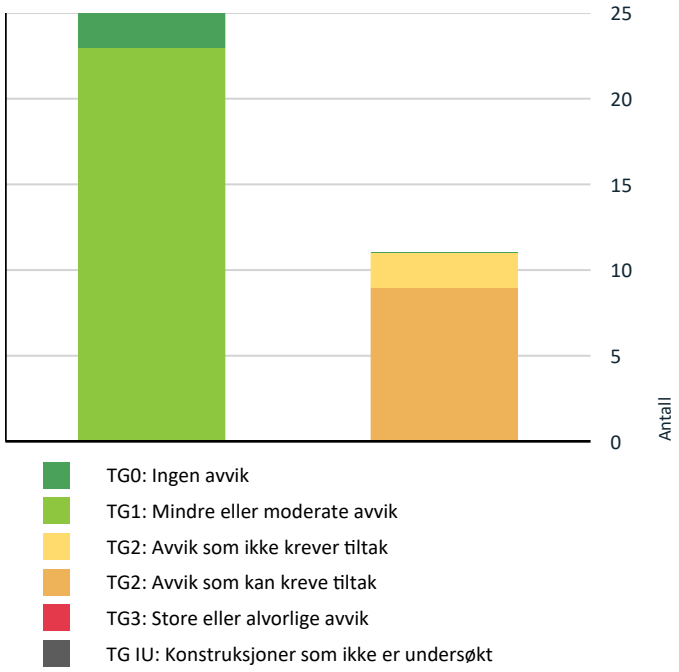
Uthus-Utvendig bod

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremvist tegninger på befaringsdagen. Eventuelle tegninger kan evt. innhentes.

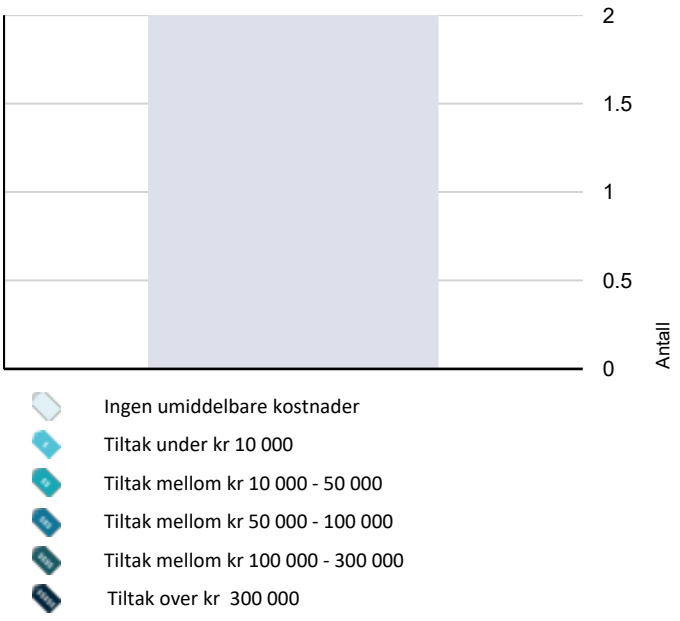
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking - Anneks	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater - Skade i gulv	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted - Anneks	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1994

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Tatt i bruk- Boligen har blitt brukt av eiere

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

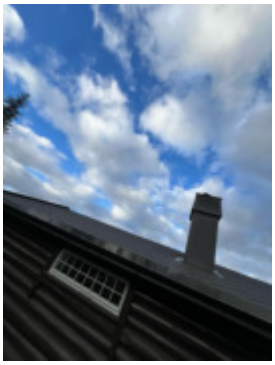
Modernisering/ombygging	Hytta er ifølge fullmektig rehabilitert i 2018 med bla. nytt kjøkken i hoveddel, nytt bad, oppgradert el-anlegg, nye røranlegg og installasjon av Snurredassen.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



TG 2 Taktekking - Anneks

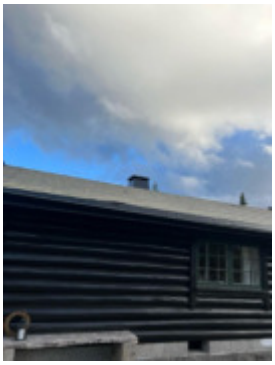
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Mose bør fjernes.



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall med nedløp av kjetting i ene hjørnet. Fall på renner er ikke kontrollert.
Nedløp med utkast til terreng og til rør i grunnen.

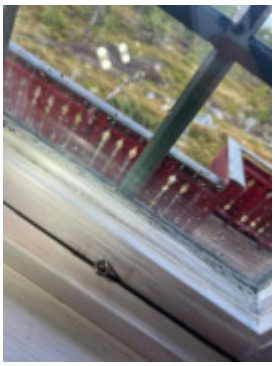


Tilstandsrapport









TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon (laftet konstruksjon). Fasade/kledning har tømmer.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har takkonstruksjoner av tømmer og bord (åstak) tekket med pappshingel. Det er vindskier/isbord av trekonstruksjoner. Tilstandsgrad er satt ut ifra visuelle observasjoner.

TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass antakelig fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Avviket gjelder enkelte vinduer. Vinduer er generelt vedlikeholdt bra ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Eiendommen har malt hovedytterdør i selve boligen, anneks og utvendige boder. Boligen har malt balkongdør med glassfelt. Normal bruksslitasje på dører.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse av trekonstruksjoner med spaltegulv og malt trerekkverk. Terrassen er i hovedsak i nord- og østside av boligen. Deler av terrassen er overbygget.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Dagens krav på rekkverkshøyde er minimum 1,0 m. Målt rekkverkshøyde er 0,9 m.
Det er skjevhet i rekkverk i østside.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

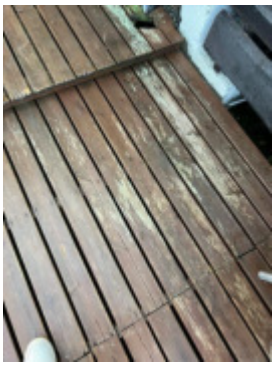
Konstruksjonen bør behandles jevnlig slik at den er beskyttet mot råte og andre påkjenninger.
Kjøper bør være klar over forholdet med rekkverkshøyde.
Tiltak bør gjøres etter behov.

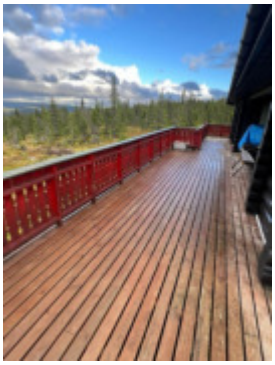
Tilstandsrapport



Rekkverkshøyde







TG 1 Utvendige trapper

Boligen har utetrapper av tre.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av tre. Veggene har tømmer samt panel i enkelte vegger. Innvendige tak har trepanel.

TG 2 Overflater - Skade i gulv

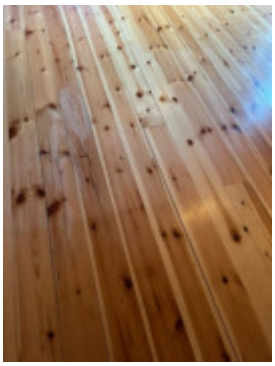
Innvendig er det gulv av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist skade i tregulv foran peisovn i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring bør gjøres.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. 10 mm under grensa.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - Anneks

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er høydeforskjeller på ca.14 mm over hele rommet. Dette er under grensa for avvik ut ifra standardens krav. Det er viktig å overvåke tilstanden gjennom årene.

TG 2 Radon

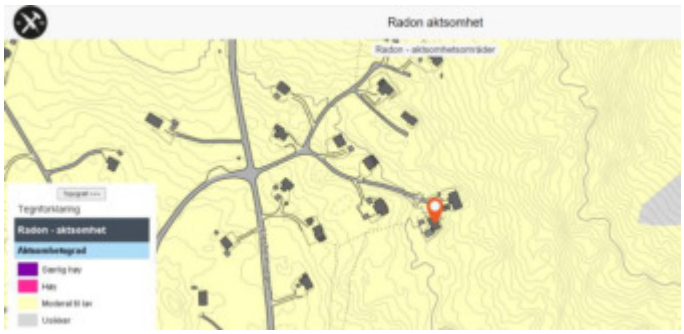
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon, ifølge NGU.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Aktsomhetsgrad for radon

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.
Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.



TG 2 Pipe og ildsted - Anneks

Boligen har peis med innsats.
Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.
Avstander til skorsteinens munning på taket er ikke målt.
Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.
Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avstand til nærmeste brennbare materiale er mindre enn 30 cm foran ildsted.
Det er opplyst at utvendige pipebeslaget i annekset har lekket inn litt vann. Eier opplyser at dette er tettet med bitum.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør legges ildfast plate på gulvet foran ildstedet.
Overvåk tilstanden med pipebeslag, og gjennomfør tiltak hvis avviket ikke er blitt bedre/borte.



TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

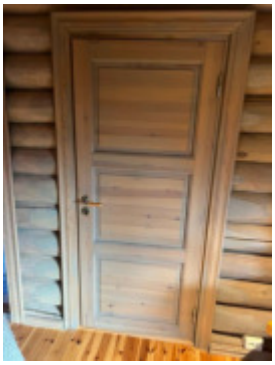
Vurdering av avvik:
• Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsperre på bakken bør etableres.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.



VÅTROM

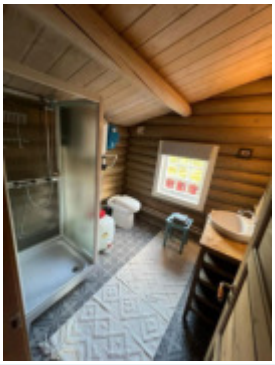
Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er ifølge fullmektig fra 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Kontaktperson



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

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

Det er trekonstruksjoner i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved videre bruk av dusjkabinett fungerer våtrommet med dette avviket. Det er viktig at materialer i vindu fuktbeskyttes.
Overflater av trekonstruksjoner i våtsone bør fuktbeskyttes ved hjelp av for eksempel våtromsmaling.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel er målt til ca.6 mm. Det er oppkant av gulvbelegg rundt gulvkanter og ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
Ved videre bruk av dusjkabinett fungerer våtrommet med dette avviket. Det er viktig å holde sluket rent for å hindre opphopping av vann.



Høyde ved topp slukrist

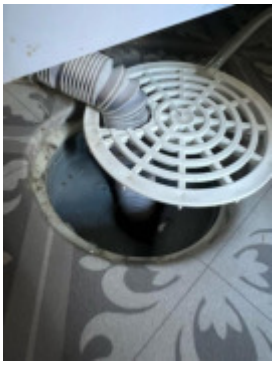


Høyde ved terskel

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

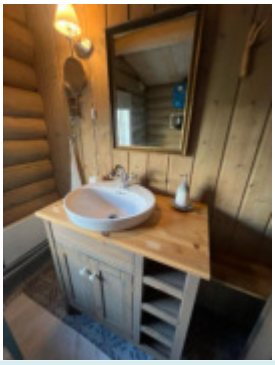


ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har servant med servantskap av tre, speil,toalett og dusjkabinett.



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er tømmer i vegger.

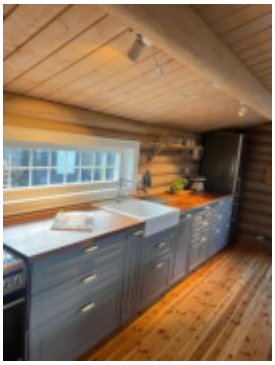
KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er frittstående kjøl/fryseskap,komfyr og komfyrvakt. Det er integrert oppvaskmaskin.

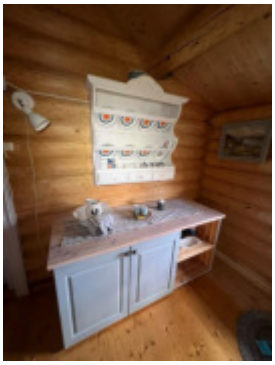
Årstall: 2018 **Kilde:** Kontaktperson



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning - Anneks

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Opplysning: Det er brukt Vera vannsystem i boligen. Vann bæres inn fra tappepunkt. Vann fylles over i 60 liter tank på badet. Vannet pumpes automatisk inn i trykktank og varmtvannsbereder som er montert på veggen på badet. Det er videre opplyst at Bademiljø fra Moelven har lagt opp varmt og kaldt vann med varmekabel fra badet til kjøkken med tappevann, oppvaskkum og oppvaskmaskin.

TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast. Kloakklufting fra den store dunken i Snurredassen er ført over tak.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via bla. luker i vagg i enkelte rom.

TG 1 Varmesentral

Oppvarming hovedsakelig med elektrisitet og ved. Det er peis i anneks og vedovn i stue/kjøkken i hytta.
JVarmen i hytta styres fra en app på mobilen (VERA kontroller som styres over WIFI.
Varmekilder/anlegg er ikke funksjons testet. Eier har selv ansvar for å følge intervaller om service/vedlikehold/kontroll/tilsyn, og opplyse om eventuelle feil.

TG 1 Varmtvannstank

Det er varmtvannsbereder og trykktank fra Vera vannsystem på badet. Eier opplyser at det tidligere er påvist rust fra berederen. Rusten er opplyst fra en anode i berederen som må skiftes jevnlig slik at ikke varme-elementet skal ruste. Eier har skiftet denne. Anoden bør skiftes etter anbefalte perioder fra produsent.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Sikringsskap med automatsikringer og nyere måler plassert i innvendig bod på hytta. Begge anneks med strøm og belysning.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018 Arbeid utført av Solberg Elektroinstallasjon i 2018 i forbindelse med rehabilitering av hytta
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Arbeid relatert til rehabilitering i 2018 der det ble lagt opp nye kurser til bad, kjøkken og elbil lader utført av Solberg Elektroinstallasjon i Brumunddal

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei For å begrense kostnadene på nettleie har eier latt inntakssikringen være lav. Dette gjør at man ikke kan lage middag, dvs sette komfyr på mye, samtidig som man lader elbilen.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

Tilstandsrapport

elektriske anlegg?
Nei

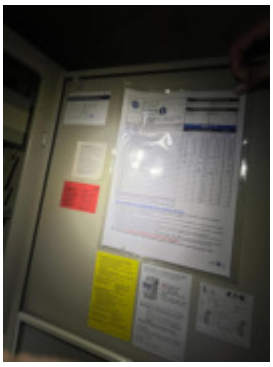
Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det anbefales jevnlig å få utført en el- kontroll av en godkjent fag person. Eier har selv ansvar for el- anlegg og bør jevnlig sørge for el. sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Vær oppmerksom på at man ikke bør bruke komfyr samtidig som elbillading pågår.





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

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



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Eiendommen er oppført i en laftet konstruksjon over grunnmuren. Tilstandsgrad er satt ut ifra visuelle observasjoner.

TG 0 Terrengforhold

dekket med

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Det er ikke innlagt avløp. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er ikke innlagt vann. Gråvannet fra hytta går rett ut i steinrøysa bak hytta. For avløp brukes det Snurredass med urinseparasjon.

Bygninger på eiendommen

Uthus-anneks til fritidsbolig



Anvendelse
Tatt i bruk

Byggeår
1997

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Uthus-Utvendig bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

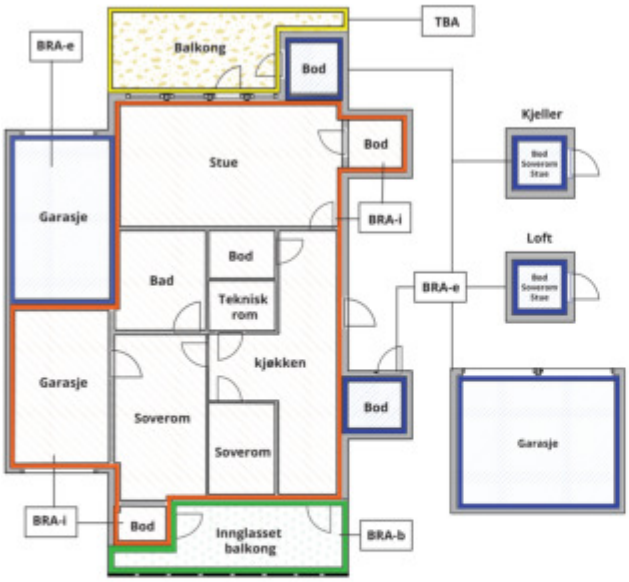
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	63	2		65	65
SUM	**63**	**2**			**65**
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Vindfang , Innvendig bod, 2 soverom , Kjøkken , Stue , Bad	Bod med utvendig adkomst	

Kommentar

Åpent areal er areal av terrasser/terrasseplattinger rundt boligen.
BRA-e er areal av bod med utvendig adkomst.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger på befaringsdagen. Eventuelle tegninger kan evt. innhentes.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Takstingeniøren er ikke kjent med at det foreligger godkjenning av diverse rom til varig opphold. Det opplyses på generell grunnlag at rom for varig opphold skal oppfylle visse krav som bla. romningsvei, dagslysflate og takhøyde.

Uthus-anneks til fritidsbolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		29		29	
SUM		**29**			
SUM BRA	**29**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Kjøkken , Stue , Entré	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger på befaringsdagen. Eventuelle tegninger kan evt. innhentes.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Takstingeniøren er ikke kjent med at det foreligger godkjenning av diverse rom til varig opphold. Det opplyses på generell grunnlag at rom for varig opphold skal oppfylle visse krav som bla. romningsvei, dagslysflate og takhøyde.

Uthus-Utvendig bod

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger på befaringsdagen. Eventuelle tegninger kan evt. innhentes.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	59	6
Uthus-anneks til fritidsbolig	0	29
Uthus-Utvendig bod	0	0

Kommentar

Fritidsbolig	Innvendig bod og utvendig bod er sekundærrom. Takstingeniøren er ikke kjent med at det foreligger godkjenning av diverse rom for varig opphold. Det må opplyses på generell grunnlag at visse krav som dagslysflate, takhøyde og sikkerhetskrav må være tilfredsstilt i et rom for varig opphold. Arealmåling er basert på rommenes bruk på befaringsdagen.
Uthus-anneks til fritidsbolig	Takstingeniøren er ikke kjent med at det foreligger godkjenning av diverse rom for varig opphold. Det må opplyses på generell grunnlag at visse krav som dagslysflate, takhøyde og sikkerhetskrav må være tilfredsstilt i et rom for varig opphold. Arealmåling er basert på rommenes bruk på befaringsdagen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2024	Faryad Daven	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	527	1	2300	0	0 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Grunnåsen 306			

Hjemmelshaver
Hagen Anne Iren Wangen, Hagen Øistein Wangen

Felles formue
Kr.

Felles gjeld:
Kr.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et mindre hyttefelt på Grunnåsen i et område som i hovedsak er østvendt og svakt skrånende. Kort avstand til kafe/ restaurant på Hygga. Eiendommen ligger ca.35 km fra Lillehammer sentrum og ca. 21 km fra Sjusjøen med bla. hoteller, vertshus, butikker, post og
skiutleie. I Lillehammer sentrum kan en benytte seg av diverse offentlige tjenester, kjøpesentre, restauranter, kafeer, dagligvarebutikker o.l.. Det er i tillegg togstasjon med strekning til Oslo i Lillehammer sentrum. Eiendommen har gode lys- og solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Helårsvei helt frem til stikkvei ved eiendommen med gruset innkjørsel inn til hytta.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann. Det er vannpost med kort avstand fra hytta.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp. Det er Snurredassen på hytta.

Regulering

Eiendommen omfattes av bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel(PBL 1985) GRUNNÅSEN HYTTEOMR. samt KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2026, og er i et område avsatt til byggeområder-hytter og fritidsbebyggelse.
Aktuelle planer:
GRUNNÅSEN HYTTEOMR. med planid 1992120240437. Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelsesdato 02.12.1992.
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2026 med planid 2022016. Status: Endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelsesdato 21.12.2022.
Kommuneplanens arealdel 2024-2040 med planid 2023004. Status: Planlegging igangsatt.
Ifølge GRUNNÅSEN HYTTEOMR. er tillatt bebygd areal = 8,5 % av tomtas størrelse. Maks. tillatt bruksareal, B.R.A., = 125 m2 inkludert uthus, maks. 30 m2 .

Om tomten

Punktfeste tomt som er relativt flat rundt eiendommen. Ellers svakt skrående terreng. Tomta består av bla. gressarealer og vegetasjon. Gruset adkomst og
gårdsplass med gjerde rundt.
Festet tomt: Festetidens utløpsår: 2074

Tinglyste/andre forhold

Se vedlagt Grunnboksutskrift.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 420 000	2015

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Eika forsikring				

Kommentar
Kilde: Fullmektig

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Offentlige planer		Finne aktuelle planer	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Innhenting av data	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift		Fra kartverket.no	Gjennomgått		Ja
Fullmektig		Opplysninger utvekslet under befaringsperioden	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/HI1003

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

Grunnboksinformasjon

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

2015/475449-1/200	**HJEMMEL TIL FESTERETT**	
01.06.2015	VEDERLAG: NOK 1 420 000	
	HAGEN ANNE IREN WANGEN	IDEELL: 1/2
	F.NR: 210960	
	HAGEN ØISTEIN WANGEN	IDEELL: 1/2
	F.NR: 310848	

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i festerett:

1997/12340-2/11	**FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
20.10.1997	GJELDER FESTE
	FESTETID: 80 ÅR
	ÅRLIG FESTEAVGIFT NOK: 1 450
	Pant for forfalt festeavgift
	Bestemmelser om regulering av leien
	Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1994/13141-1/11	**REGISTRERING AV GRUNN**
12.10.1994	DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3411 GNR:527 BNR:1
2020/241238-1/200	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00.00	TIDLIGERE: KNR:0412 GNR:527 BNR:1 FNR:2300

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	320240123

Adresse	Grunnåsen 306		
Postnummer	2610	**Poststed**	MESNALI

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2015	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	9år4mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	EIKA	**Polise/avtalenr.**	5242514/8
Selger1fornavn	Anne Iren Wangen	**Selger1etternavn**	Hagen
Selger2fornavn	Øistein Wangen	**Selger2etternavn**	Hagen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Asbjørn Nordsveen Bademiljø

Redegjør for hva som er gjort og når: Laget helt nytt bad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Alt var nytt

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 09.09.2024

Hvis ja, beskrivelse

Det har vært vannlekasje ved pipebeslaget på anekset. Har tettet det i sommer, tror det er tett nå men er ikke 100% sikker

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Redegjør for hva som er gjort og når

Har fjernet terasse på vest- og sydsiden av hytta. Fyllt på single isteden

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Solberg Elektroinstallasjon, Brumundal

Redegjør for hva som er gjort og når

Fagmann satte opp nye kurser til bad, kjøkken og elbil lader og nye stikk til stue osv. Jeg hjalp de underveis med boring og trekking av trekkerør

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Kan ikke tenke meg annet enn at Solberg Elektroinstallasjon har dette på stell

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem

Det ble utført kontroll i 2017 og godkjent. Men den store ombyggingen ble gort i 2018 - året etter kontroll

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

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

Ladestasjon Saltoboks 553 er installert av Solberg Elektroinstallasjon

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem?

Jeg har utført endel snekkerarbeid i forbindelse med ombyggingen av hytta. Bl. annet satt inn ny inngangsdør. Har også montert VERA vannsystem.

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. 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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
09.09.2024

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja

27. 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

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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.

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.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
09.09.2024

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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom 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, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Hagen, Øistein

Signert av

Hagen, Anne Iren Wangen

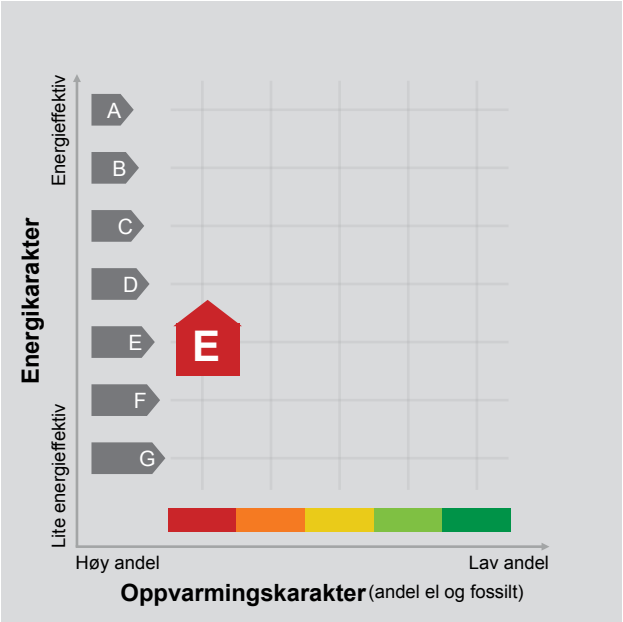
Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
09.09.2024

ENERGIATTEST

Adresse	Grunnåsen 306
Postnummer	2610
Sted	MESNALI
Kommunenavn	Ringsaker
Gårdsnummer	527
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	2300
Bygningsnummer	18459914
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-24314
Dato	13.09.2024
Innmeldt av	FARYAD DAVEN



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Følg med på energibruken i boligen
- Redusér innetemperaturen
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1994
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	92
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

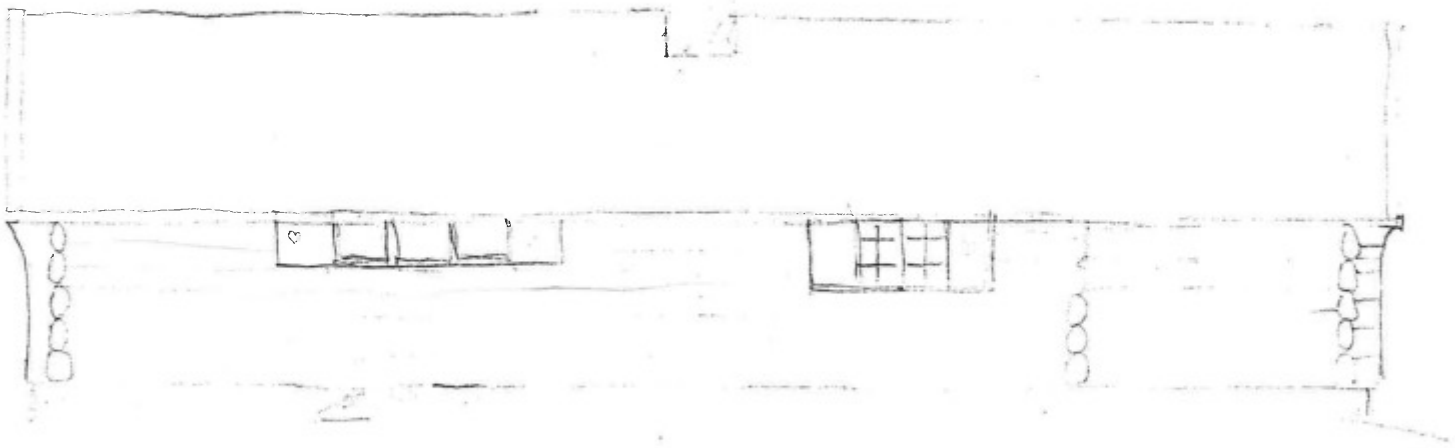
Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.



STUE KJØKKEN SOV

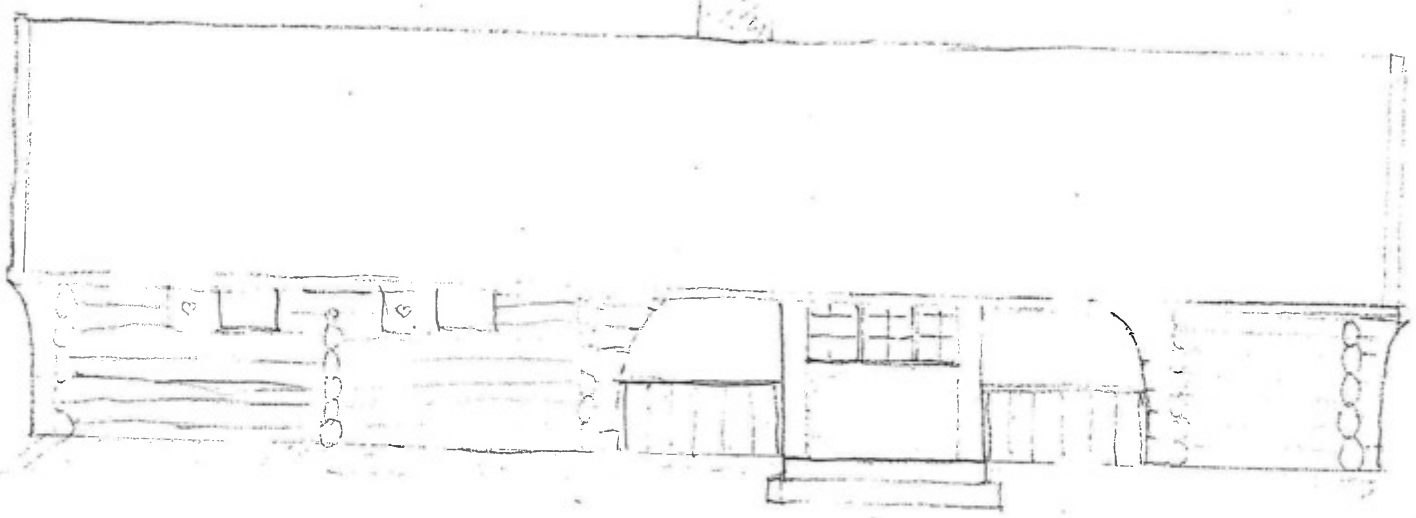
FASADE : BAKSIDE - VEST
SKISSE

GODKJENT PÅ VISSE VILKÅR
SE B.SAK 80-94-685

vest

S

N



DO VASK VINDFANG OVERBYGGET TERRASSE

ALT 1. MED SKJUL

~~ALT 2. UTEN SKJUL~~

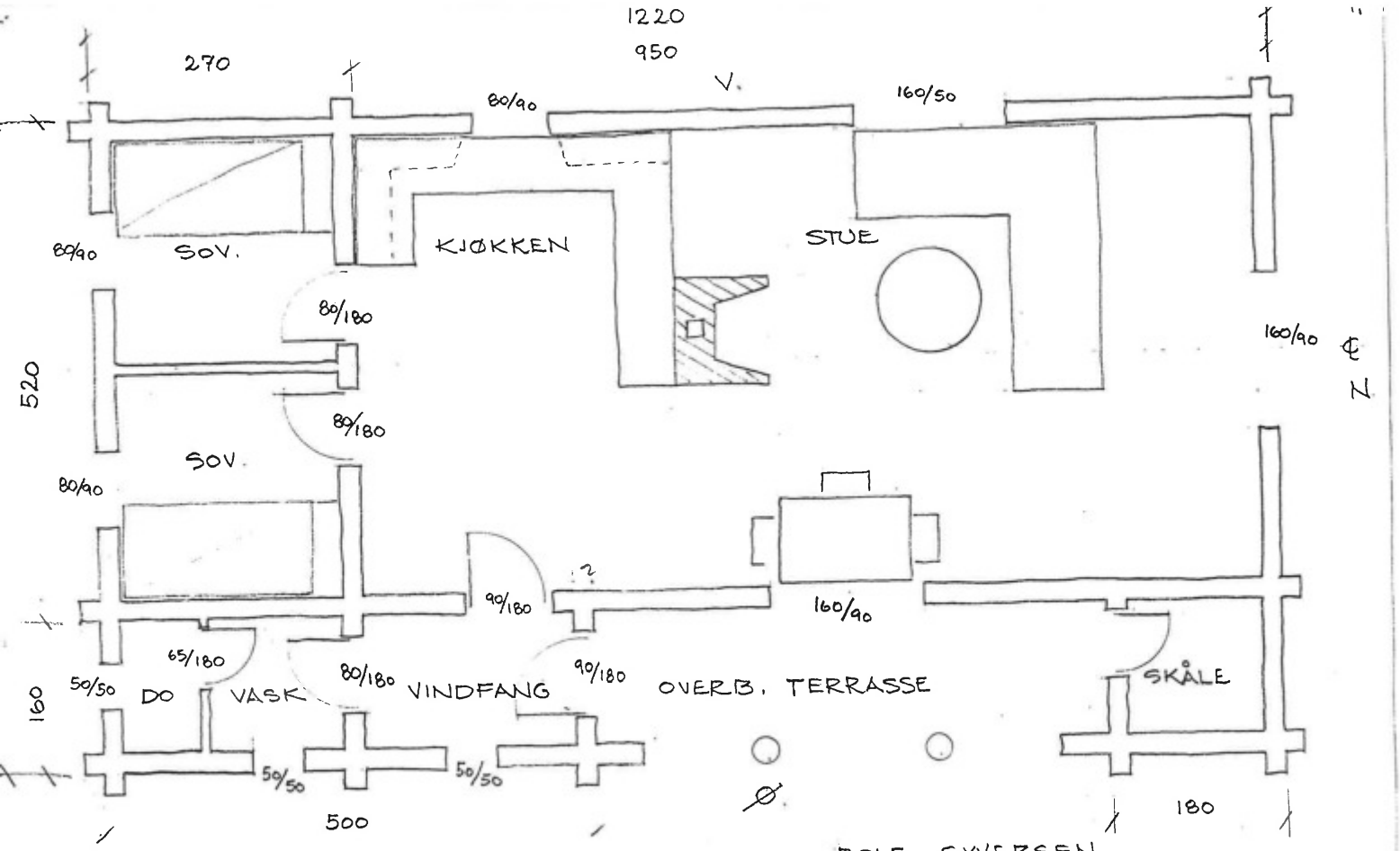
øst

FASADE: INNGANGSPARTI - ØST

SKISSE

is

GODKJENT På VISSE VILKÅR
SE B SAK 80-94-685

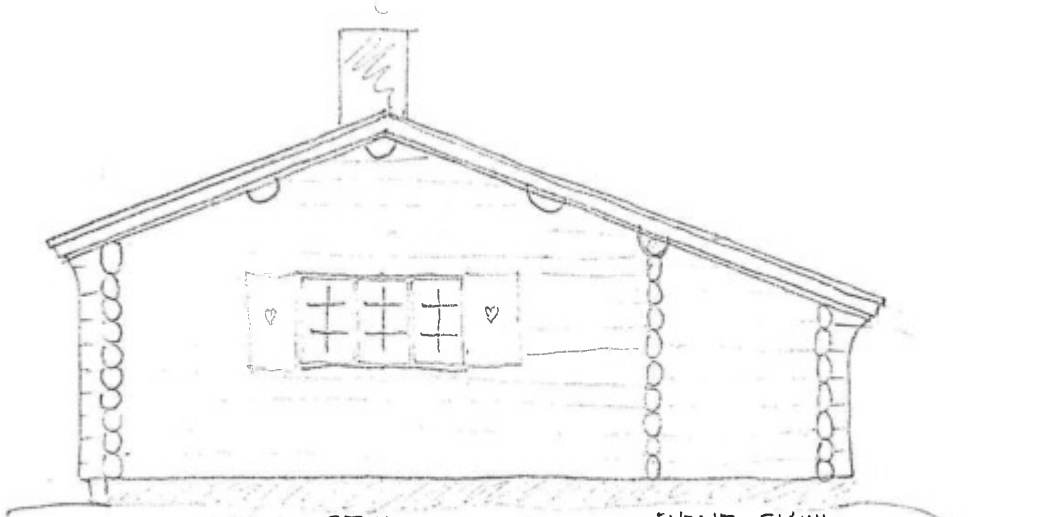


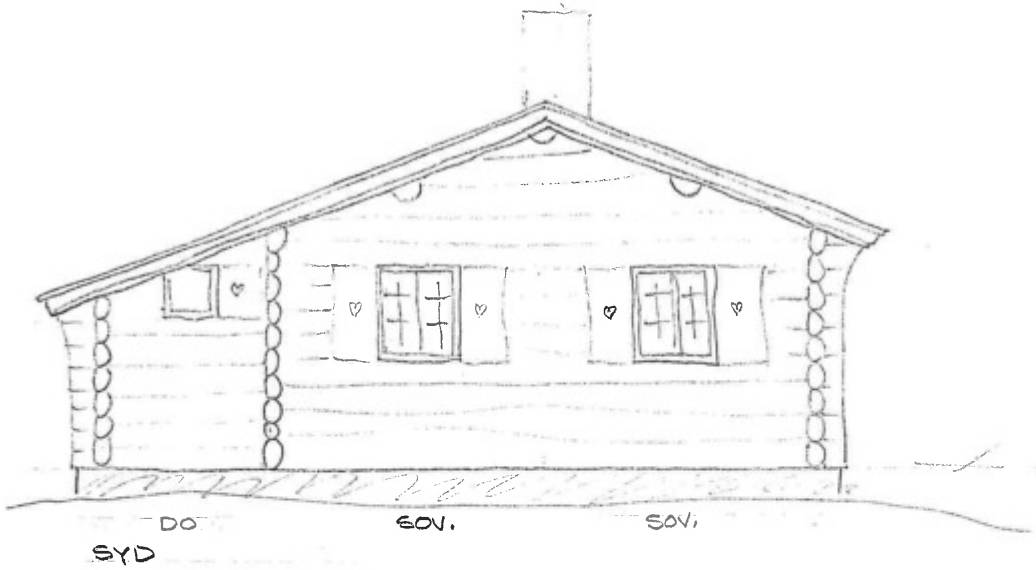
DØRER:		VINDUER:		
2 stk	90/180	2 stk	160/90	M. SMÅRUTER
3 "	80/180	3 "	80/90	"
1 "	65/180	3 "	50/50	UTEN "
EVENT. 1 "	SKÅLE-SLÅE	1 "	160/50	" "

ROLF SYVERSEN
HYTTE - GRUNNA - PLAN
1:50 = (1 CM = 50 CM)

GODKJENT PÅ VISSE VILKÅR 09.09.94 –
SE B SAK 80-94-655

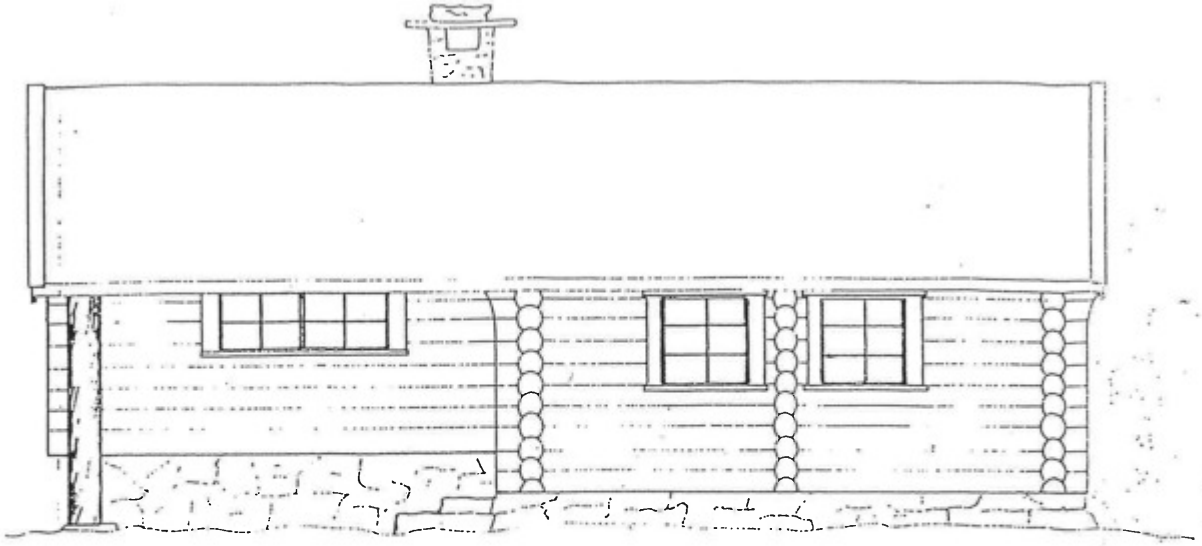
Ingeborg Solheim
tlf 22144770

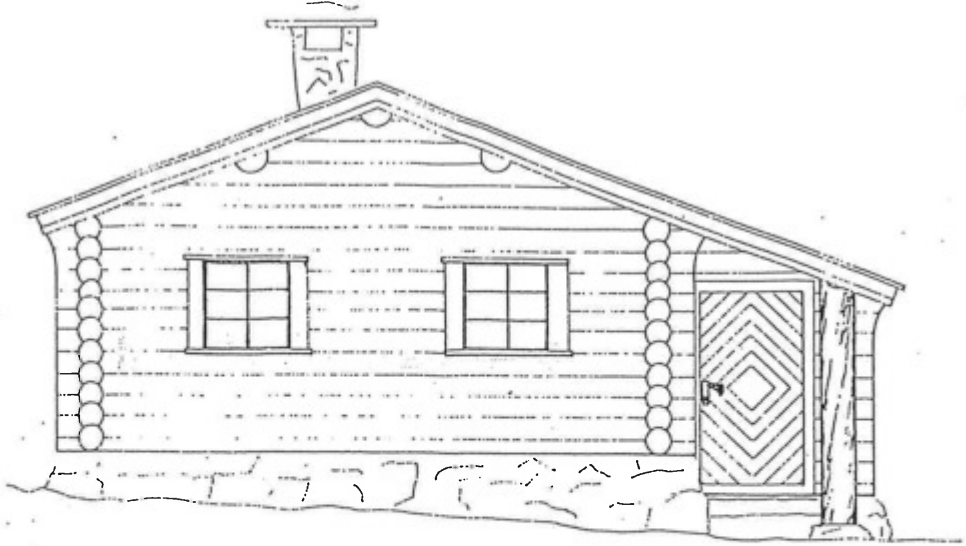


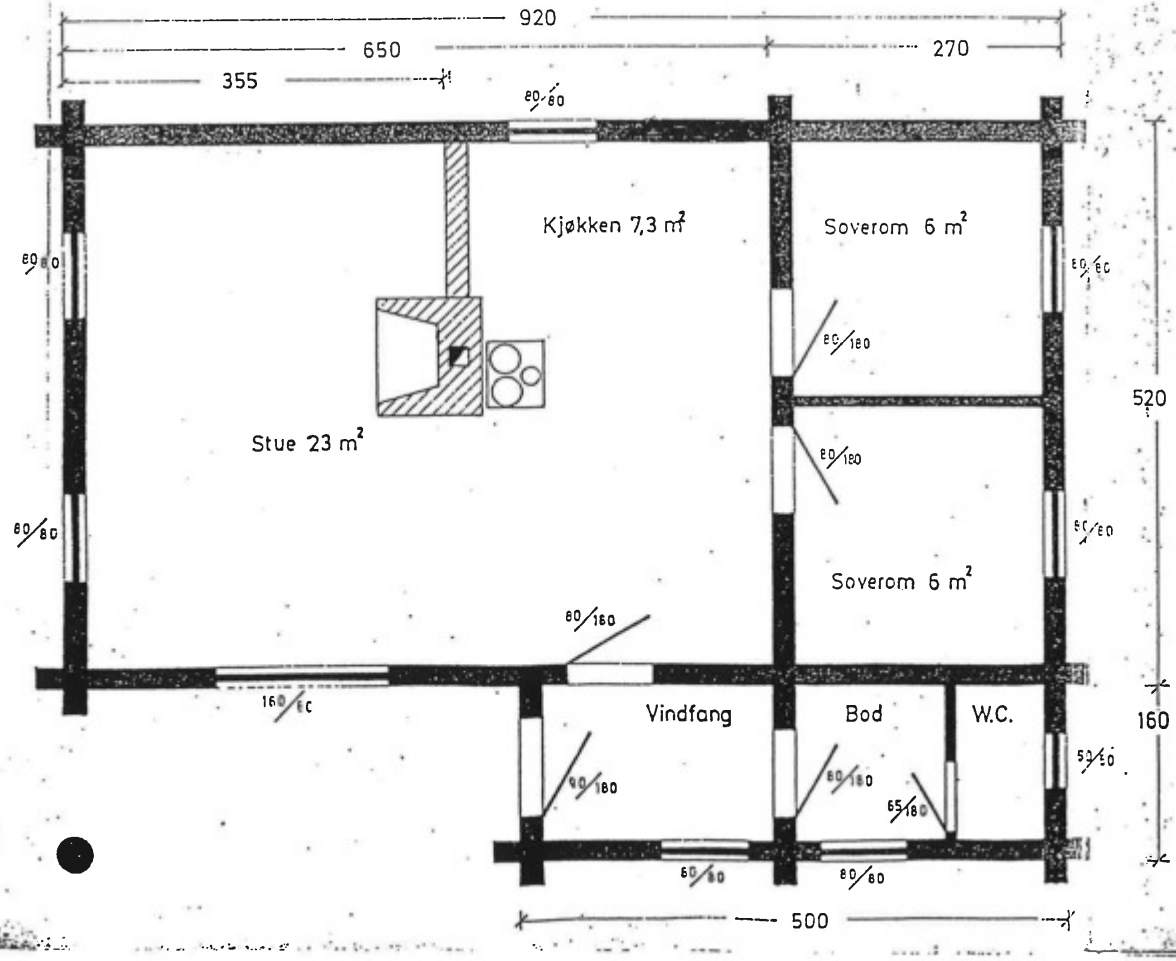


FASADE KORTENDER
NORD/SYD

GODKJENT PÅ VISSE VILKÅR
SE B SAK BD-94-685







Håndlaftet tømmerhytte
Ca. 56 m²
(Leveres også i speilvendt utførelse).

GODKJENT PÅ VISSE VILKÅR
SE B.SAK 80-94-655

ULF DAMMEN
2265 NAMNÅ
Tlf. 62 94 48 56

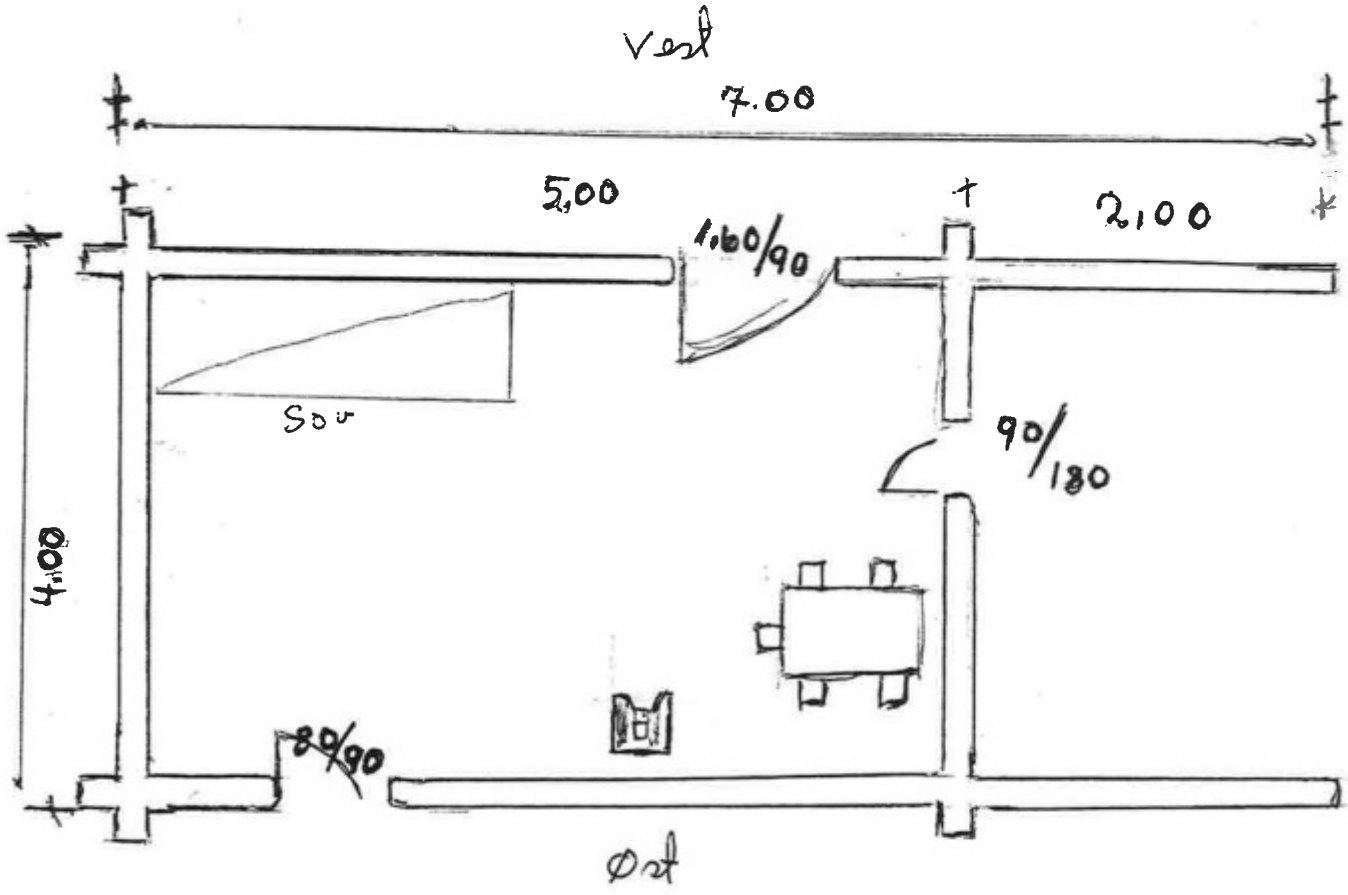
Målestokk 1/50

Type nr.
2056X

527-1-2300

ANNEKS

PLAN



Døre
1 stk 90/180

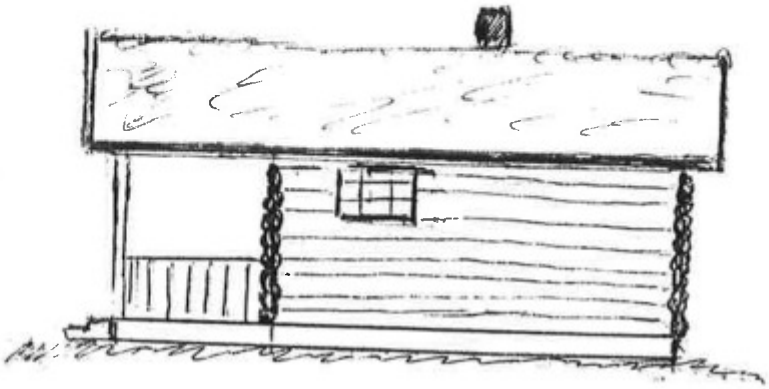
VINDUER
1 stk 1,60/90 smårutet
1 " 80/90 " "

Utvendig 5,40 x 4,40 m
Overbygg 2,00 m

Rolf Syvertsen

24/11-82

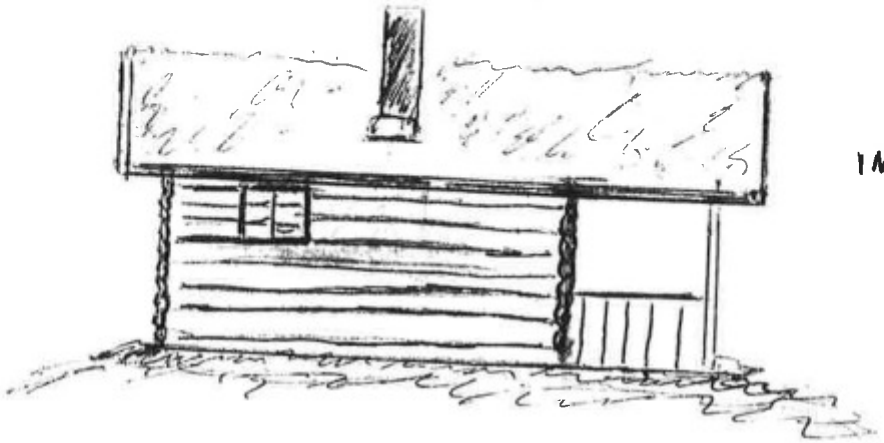
527-1-2300



FASADE : BAKSIDE

VEST

SKISSE



FASADE

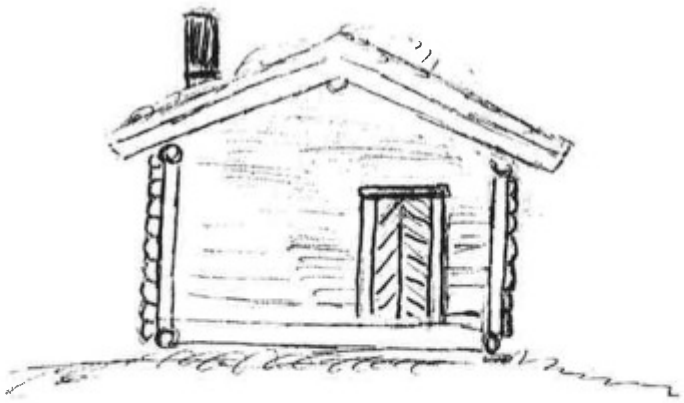
INNGANGSPARTI

ØST

SKISSE



DB-211/97



FASADE KORTENDER

Nord / SYD.

Skisse

Rolf Syversen

TINGLYST
2 0 OKT. 1997
HEDMARKEN
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 12340

Festekontrakt

Grunnåsen nr 306

Opplysninger i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
0412	RINGSAKER	527	1	2300	

Beskaffenhet: Hva skal grunnen brukes til?

[ ] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd [ ] B Bolig-eiendom [X] F Fritids-eiendom [ ] V Forretn./kontor [ ] I Industri [ ] L Land-bruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)	Navn	Ideell andel
	PIHLSKE SAMEIE	

3. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)	Navn	Ideell andel
2,3,0,9,5,2 [redacted]	Syversen Rolf	

4. Festeavgift pr. år

Kr. 1 450,-

5. Festetid

Antall år	Regnet fra - dato
80	23.11.1994

6. Panterett for festeavgiften

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet

7. Supplerende tekst

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Det er i festekontrakten inntatt bestemmelser som begrenser festerens utnyttelse av tomta og adgang til å overføre festeretten. Det er videre inntatt bestemmelser som pålegger festeren å delta med forholdsmessig andel i kostnader forbundet med anleggelse/utførelse av nærmere angitte fellestjenester.

Doknr: 12340 Tinglyst 20.10.1997 Emb. 011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

8. Tomtas beliggenhet.

Festet gjelder:

Tomt nr. 306 i hyttefelt Grunnåsen

og betegnelsen _____

a) Punktfeste under eiendommen gnr 527 bnr 1 i Ringsaker med koordinat avmerket på plankart (x = 352566 y = 8280).

~~b) Feste av avgrenset areal under eiendommen gnr 527 bnr 1 i Ringsaker og som skal fradeles/er fradelt, jfr. vedlegg som viser tomtas grenser.~~

9. Tomta - bebyggelse/omregulering.

Festeren gis rett til å sette opp fritidshus på tomta med plassering av dette etter forhåndsgodkjennelse fra bortfesteren. Bebygd areal kan maksimum utgjøre 8,5% av tomtas areal. Dersom bortfesteren finner at forholdene ligger til rette for økt bebyggelse, vil dette kunne tillates mot forholdsmessig økning i tomtas areal og beregnet festeavgift.

Alle bygningsmessige tiltak på tomta, så som endringer, utvidelser av eksisterende bebyggelse og/eller ytterligere bebyggelse, er betinget av forhåndsgodkjennelse fra bortfesteren. Festeren har heller ikke rett til å gjerde inn tomta uten etter forhåndsgodkjennelse fra bortfesteren og er ansvarlig for at det holdes god orden på tomta og i dens omgivelser.

Dersom adkomstveg til tomta ikke er anlagt, kan festeren gis anledning til å opparbeide slik for egen regning etter forhåndssamtykke fra bortfesteren. Dersom bortfesteren har opparbeidet/opparbeider slik adkomstveg, er festeren forpliktet til å delta med sin forholdsmessige andel i kostnadene forbundet med dette og fremtidig drift/vedlikehold, jfr. punkt 11.

I den utstrekning bortfesteren finner det ønskelig/nødvendig å omregulere del/deler av tomta, f.eks. i forbindelse med framføring/utbedring av veg/veger, er bortfesteren berettiget til å gjøre dette mot at tomta blir utvidet på annet sted som passer, eventuelt ved at festeavgiften reduseres.

Bortfesteren forbeholder seg rett til å legge ledninger/kabler av ethvert slag over tomta mot erstatning til festeren for eventuelt påført skade ved tiltaket. Denne retten kan bortfesteren eventuelt disponere til fordel for annen fester/andre festere om dette skulle være ønskelig.

10. Festeavgift - betaling/regulering.

Festeavgiften forfaller til betaling innen 1. juli hvert år og er gjenstand for regulering så ofte som gjeldende tomtefestelov, eventuelt forskrifter gitt i medhold av denne, tillater til enhver tid, for tiden hvert 10. år. Reguleringen skjer i overensstemmelse med eventuelle endringer i konsumprisindeksen med denne pr. kontraktsdato som basis, eventuelt på grunnlag av annen indeks som måtte bli utarbeidet for bruk til dette formål og da med nærmere fastsettelse av basis i henhold til ovennevnte.
Framleie er ikke tillatt uten bortfesters samtykke.

Dersom bortfesteren av en hvilken som helst grunn skulle ønske å la det gå mer enn 10 år mellom hver regulering, kan festeren ikke motsette seg dette.

Dersom festeavgiften ikke er betalt senest innen 2 uker etter forfallsdato, er bortfesteren berettiget til å inndrive forfalt avgift uten søksmål og til å sette festeretten med tomtas eventuelt påstående bebyggelse til tvangsauksjon. Festeren frafaller ved sin underskrift rett til eventuelt å kreve utsettelse av tvangsauksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 111.

11. Anlegg/driftskostnader.

Festeren forplikter seg i tillegg til å betale festeavgiften, også å delta med sin forholds-messige andel av kostnadene forbundet med ordninger som er etablert/måtte bli etablert/måtte bli pålagt for utførelse av fellestjenester. Eksempler på dette er renovasjon, framføring av vann og kloakk, veg og vedlikehold, snøbrøyting, elektrisitetsforsyning, m.m. Bortfesteren kan beregne en årlig avgift til dekning av disse kostnadene og denne forfaller til betaling samtidig med festeavgiften om annet ikke blir fastsatt av bortfesteren.

Eventuelt tilskudd til dekning av kostnader ved anlegg av slike fellestiltak, jfr. tomtefestelovens § 5, 2. ledd, forfaller til betaling ved underskrift av nærværende festekontrakt og da med et beløp som fastsatt i eget vedlegg.

12. Generell bruk - retningslinjer.

Festeren er forpliktet til å innordne seg etter de retningslinjer/bestemmelser/vedtekter bortfesteren måtte fastsette for hytteområdet med hensyn til generell bruk av tomt/tomter med påstående bebyggelse og tilknyttede anlegg, herunder veger, parkeringsplasser m. v.

13. Terrengbehandling, hogst m. m.

Festeren har ikke rett til å hogge trær, opparbeide veg/anlegg av noe slag og/eller anlegge ledninger av noe slag på tomta og/eller på bortfesterens øvrige eiendom. Festeretten gir heller ikke festeren rett til jakt, fangst eller fiske på bortfesterens eiendom og det er ikke tillatt å drive forretningsmessig virksomhet av noe slag på tomta. Eventuelle forpliktelser etter naboloven, gjerdeloven m. m. som måtte oppstå som følge av festerens bruk av tomta, er festerens ansvar alene.

Bortfesteren forbeholder seg rett til å drive hogst på egen tilstøtende eiendom og/eller på tomta innenfor forstlige forsvarlige rammer, dog slik at det tas rimelig hensyn til den interesse festeren har i denne sammenheng, bl. a. ved at området/tomta f. eks. ikke blir snauhogd.

Likeledes forbeholder bortfesteren seg rett til å forestå utøvelse av beite- og seterretten i det området tomta ligger.

14. Overføring.

Overføring av festeretten kan bare skje sammen med overføring av påstående bebyggelse og til ny fester som skal godkjennes av bortfesteren. Den overdragende fester forblir ansvarlig for eventuell forfalt ikke betalt festeavgift og/eller annen avgift ved siden av at slike krav også kan rettes mot den overtagende fester. For øvrig kan godkjenning av ny fester bare nektes når det foreligger saklig grunn.

Ved overføring av festeretten med påstående bebyggelse har bortfesteren forkjøpsrett på ellers like vilkår, jfr. tomtefestelovens § 16 a.

Overføring av festekontrakt til ubebygd tomt kan også bare skje med bortfesters samtykke. Bortfester har ved slik overføring innløsingsrett, mot å erlegge til festeren et beløp tilsvarende innbetalt festeavgift og eventuelt tilskudd, jfr. pkt. 11, 2.

15. Opphør.

Dersom festetiden løper ut uten at ny festeavtale er inngått, eventuelt ved at festetiden er forlenget, kan bortfesteren kreve bebyggelsen fjernet på festerens bekostning, jfr. for øvrig bestemmelsene i tomtefestelovens § 19 - 21.

16. Tinglysing.

Festeren skal dekke alle omkostninger forbundet med opprettelsen av denne festekontrakten, herunder eventuell delingsforretning og tinglysing av denne og festekontrakten. Tilsvarende gjelder eventuell konsesjonsbehandling.

17. Tvist.

Skulle det av festeforholdet reise seg søksmål av noe slag, vedtas Ringsaker som verneting.

18. Andre bestemmelser:

Denne festekontrakten er opprettet i to eksemplarer med ett til bortfester og ett til fester.

Festers/kontaktpersons navn og adresse: Rolf Syversen
Oppstad
2100 Skarnes

Mesnali 23. nov. 1994

Pihlske Sameie

Med bortfesters samtykke og tillatelse fra offentlig byggemyndighet kan bebygd areal overstige 85 m^2 til maks. tillatt areal 125 m^2. Bebygd areal over 85 m^2 medfører at årlig festeavgift økes med 50 %. Slik økning er registrert fra dags dato.

Mesnali, 7. april 1997

Rett ~~KOPI~~ GJENPART bekreftes
Den norske Bank

PRIVATMEGLEREN

Pihl as
Postboks 113
2628 Sjusjøen
post@pihlske.no

Oppdragsnr	Ansvarlig megler	Telefon	Vår dato
320-24-0123	Karl Kristian Fjeld	45 02 41 18	09.09.2024

Salg av eiendommen Gnr. 527 Bnr. 1 Fnr. 2300 i Ringsaker kommune

Vi har fått i oppdrag å selge følgende eiendom, og trenger i den forbindelse opplysninger:

Adresse:	Grunnåsen 306, 2610 Mesnali
Selger(e):	Anne Iren Wangen Hagen / Øistein Wangen Hagen
Matrikkel:	Gnr. 527 Bnr. 1 Fnr. 2300 i Ringsaker kommune

Vi henvender oss til Dem som grunneier for å avklare forhold rundt festekontrakten.

Fyll ut og returner til **karl.kristian.fjeld@privatmegleren.no / Fax**

Festeavgift	3.250,- Brukerbetaling: 3.231,-
Restanse festeavgift	Kr. -
Festeavgift ajour, betalt for år:	2024
Neste regulering av festeavgift	01.01.2025
Reguleres iht. konsumprisindeks	☒ Ja ☐ Nei hvert 10. år.
Mulighet for innløsing av festetomten	Neste mulighet: 23.11.2034. Krav må være mottatt innen: 23.11.33. Sum fastsettes på innløsningstidspunkt.
Eierskiftegebyr 3000,-	
Ev. øvrige kjente forhold av betydning for eiendommen	Se brev angående forkjøpsrett.

På forhånd takk,

Med vennlig hilsen

Eiendomsmegler Karl Kristian Fjeld

Vedlagt: Kopi av festekontrakten

Privatmegleren Hamar

karl.kristian.fjeld@privatmegleren.no

Sjusjøen, 10. september 2024

Forkjøpsrett - gnr. 527, bnr. 1, fnr. 2300, Grunnåsen 306

Pihl AS har, i henhold til festekontrakt av 23.11.1994, pkt. 14, forkjøpsrett til eiendommen.

Forkjøpsretten har følgende ordlyd:
«Ved overføring av festeretten med påstående bebyggelse har bortfesteren forkjøpsrett på ellers like vilkår, jfr. tomtefestelovens § 16a».

Pihl AS vil når overdragelsen har funnet sted vurdere om forkjøpsretten skal anvendes. Så snart eiendommen er solgt ber vi derfor om å bli orientert om salget, slik at styret kan ta stilling til om Pihl AS skal tre inn i salget og gjøre forkjøpsretten gjeldende.

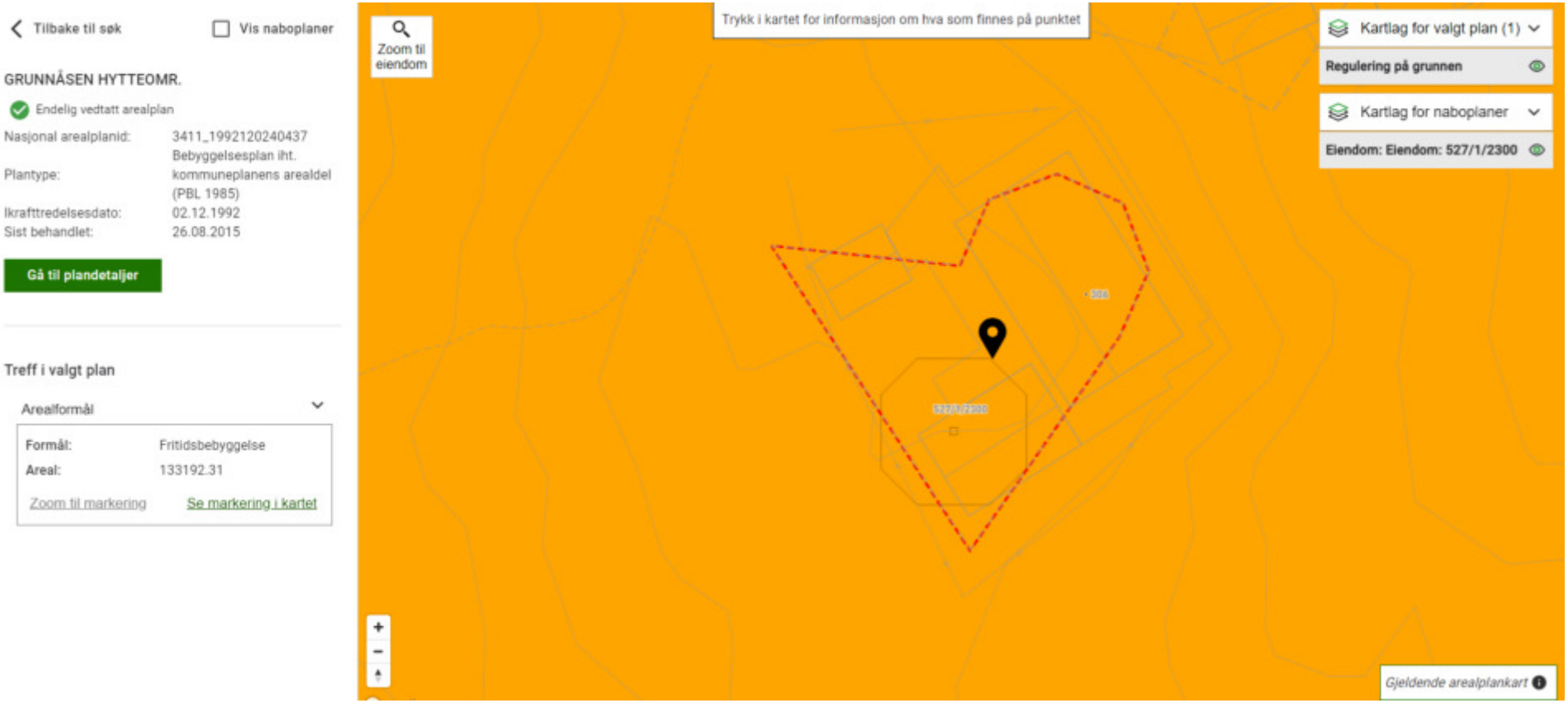
Vi forutsetter at det blir opplyst om vår forkjøpsrett i salgsoppgaven, samt at forkjøpsretten kan frafalles dersom kjøper signerer tillegg til festekontrakten hvor årlig festeavgift økes til dagens festeavgiftsnivå for gjeldene område, kr 12.000.

Med vennlig hilsen

Pihl AS

Ingvild H. Vestheim

Ingvild H. Vestheim


Tilbake til søk
Vis naboplaner
GRUNNÅSEN HYTTEOMR.
Endelig vedtatt arealplan
Nasjonal arealplanid: 3411_1992120240437
Plantype: Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
Ikrafttredelsesdato: 02.12.1992
Sist behandlet: 26.08.2015
Gå til plandetaljer
Treff i valgt plan
Arealformål
Formål: Fritidsbebyggelse
Areal: 133192.31
Zoom til markering
Se markering i kartet
Zoom til eiendom
Trykk i kartet for informasjon om hva som finnes på punktet
Kartlag for valgt plan (1)
Regulering på grunnen
Kartlag for naboplaner
Eiendom: Eiendom: 527/1/2300
Gjeldende arealplankart

PRIVATMEGLEREN

Mottaker
Brann og feievesen - Ringsaker kommune
Email: postmottak.servicesenteret@ringsaker.kommune.no

Oppdragsnr	Ansvarlig megler	Telefon	Vår dato
320-24-0123	Karl Kristian Fjeld	45 02 41 18	09.09.2024

Opplysninger om branntekniske installasjoner.

Vi har fått i oppdrag å selge følgende eiendom:

Adresse:	Grunnåsen 306, 2610 Mesnali
Selger(e):	Anne Iren Wangen Hagen / Øistein Wangen Hagen
Matrikkel:	Gnr. 527 Bnr. 1 Fnr. 2300 i Ringsaker kommune

Vi trenger i den anledning en oversikt over samtlige branntekniske installasjoner på ovennevnte eiendom, samt informasjon om eventuelle avvik/anmerkninger knyttet til disse (tilsynsrapport kan vedlegges).

Vi ønsker i tillegg opplysninger om siste dato for feiing og tilsyn.

Dato siste feiing: Skal være vært 15. år

Dato siste tilsyn: Skal være vært 15. år.

Kommentar: Her har verken vært feiing eller tilsyn enda.

Ringsaker kommune

Dato/sign.: 9/9-24 Karl Kristian Fjeld

Svar ønskes til **karl.kristian.fjeld@privatmegleren.no / Fax**

Dersom dere av en eller annen grunn ikke kan respondere på denne henvendelsen setter undertegnede stor pris på å bli informert så raskt som mulig.

Med vennlig hilsen

Eiendomsmegler Karl Kristian Fjeld

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antenner 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. AVTREKKSVIFTER 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Grunnåsen 306
Gnr. 527 Bnr. 1 Fnr. 2300 i Ringsaker kommune

Oppdragsnummer:
320-24-0123

Meglerforetak: Innlandet Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Elias Kaulum

Telefon / Mobil: / 41 23 60 26

E-post: elias.kaulum@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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.

Notater