



FURUTANGEN - SYD PANORAMA

# Storfugllia 3

Velkommen til  
din nye bolig





## Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	ANTALL SOVEROM
Kr 3 550 000,-	3
OMKOSTNINGER	ETASJE
138 740,-	1
TOTALPRIS	BYGGEÅR
3 688 740,-	2021
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING
67/71 kvm	D - Oransje
BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
Fritidseiendom	1927 m <sup>2</sup> (eiet)
EIEFORM	
Eiet	

## Din megler



### Solveig Granlund

Eiendomsmegler | Partner

[solveig.granlund@emera.no](mailto:solveig.granlund@emera.no)

+47 951 51 983

Jeg er en dedikert og resultatorientert eiendomsmegler med juridisk fagkompetanse . I tillegg til å omsette et høyt antall boliger har jeg også vært en markant megler innen fritidsmarkedet, og har solgt et imponerende antall hytter og fritidseiendommer i Innlandet.

## Innbydende og vesentlig påkostet Tindehytte fra 2021|Fantastisk utsikt|Ski in/out til langrennsløyper!

Emera Eiendomsmegling v/ Solveig Granlund ønsker velkommen til Storfugllia 3 på Furutangen Syd Panorama! Dette er en moderne og tidsriktig Tindehytte fra 2021 med praktisk planløsning og en rekke tilvalg. Hytta ligger fint til i høyden på en stor og solrik naturtomt med fantastisk utsikt til Osensjøen. Umiddelbar nærhet til milevis med oppkjørte langrennsløyper, med V-cup kvalitet! Hytta har en familievennlig planløsning med alt på en flate, og inneholder 3 soverom, lekkert badrom, ekstra wc-rom og en romslig, åpen stue/ kjøkkenløsning. Kvalitetskjøkken fra Sigdal med god plassutnyttelse. Fra stuen er utgang til en solrik terrasse med plass til bålpanne og møblering i ulike soner med flere sittegrupper.

Parkering gjøres på egen tomt og det er avsatt plass til fremtidig garasje/bod.





Hytta ønsker deg velkommen inn i en lys og behagelig stue med parkettgulv som gir rommet et elegant og tidløst uttrykk. De lasurbeisede panelklede veggene tilfører en lun, naturlig stemning og perfekt balanse.





Den åpne stue- og kjøkkenløsningen gjør rommet både sosialt og praktisk, med god plass til familiemiddager.







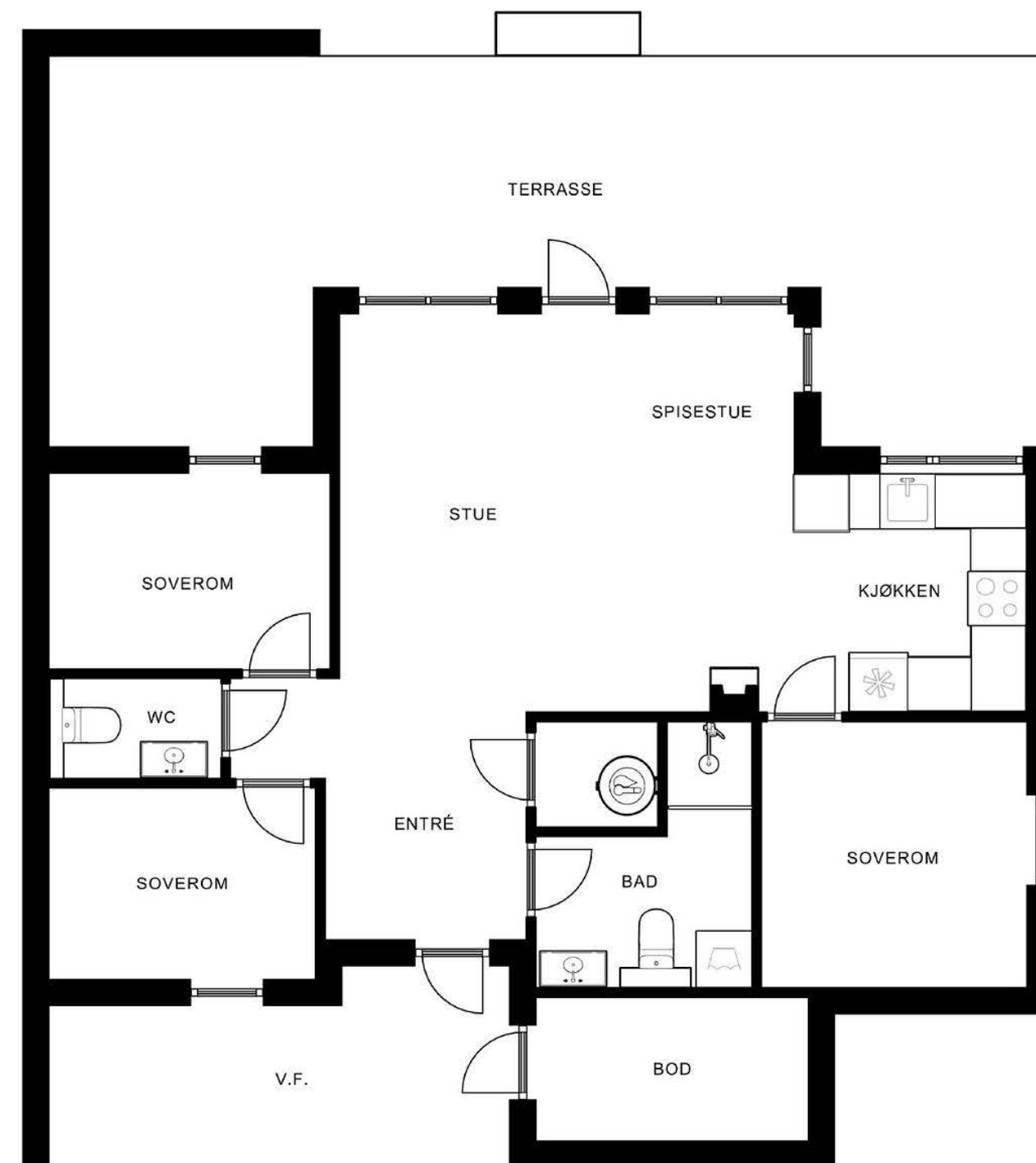


I tillegg finnes et separat WC-rom, en løsning som mange hytteeiere setter stor pris på. WC-rom ligger plassert i gangen mellom soverom 2 og soverom 3.



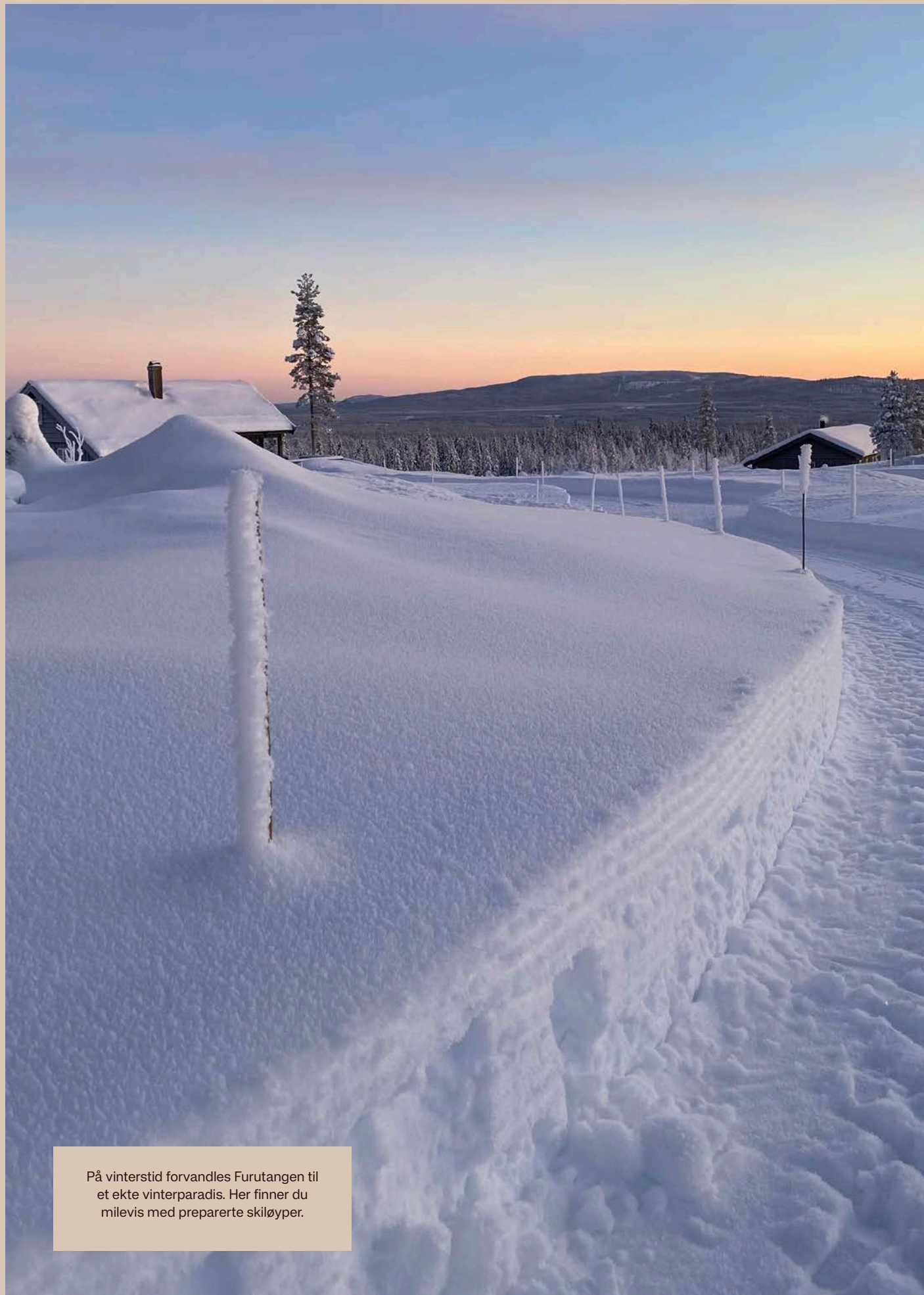


# Plantegning



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

**EFXIT**



På vinterstid forvandles Furutangen til et ekte vinterparadis. Her finner du milevis med preparerte skiløyper.

STORFUGLLIA 3

# OM EINDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 3 550 000

## Omkostninger kjøpers beløp

3 550 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger
30 000,00 (3 stk. B-aksjer Furutangen AS)
18 900,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
88 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)
545,00 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)
-----
119 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
138 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))
-----
3 669 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 688 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))
-----

## Estimert totalpris inkl. omk

Kr 3 688 740

## Eiendomsskatt

Kr 3 934,- (2025)

## Kommunale avgifter

Informasjon: De kommunale avgiftene omfatter renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

## Andre kostnader:

Velforening: Furutangen Hyttelovforening

Velforeningsavgift: 1 340 pr. år

Andre utgifter: Følgende avgifter er gjeldende for 2025 for de pliktige tjenestene på Furutangen:  
 - Serviceavgift kloakk kr. 4 719,-  
 - Vannforsyning kr. 4 515,-  
 - Vei, bom og vinterbrøyting fram til tomt kr. 4 836,-  
 -Årskontingent Furutangen Hyttelovforening kr. 1340,- (2025)

Alle priser er inkludert mva. All fakturering pr 15. den andre måneden pr. kvartal (februar, mai, august, november).

## Formueverdi

Formueverdi sekundær: Kr 1 228 125(2022)

# Beliggenhet

Hytta ligger høyt og fint i terrenget med utsikt til Osensjøen på naturskjønne Furutangen. Her finner du aktiviteter for store og små året rundt. Furutangen er kjent for sine skiløyper, alpinanlegget, småviltjakt og fiske. Nylig utvidet 24-hulls bane frisbeegolf er også en morsom og populær aktivitet for hele familien. Furutangen ligger i Nordre Osen, omtrent midt i nye Innlandet fylke. Beliggende i lik avstand mellom Trysil og Rena, er det et perfekt utgangspunkt for aktiviteter sommer som vinter. Furutangen ligger lunt og høyt i terrenget med flott utsikt over Osensjøen i sør og

vidstrakte åser og fjell i vest. Høyde over havet varierer fra 550 - 625 meter for hele feltet. Furutangen Skisenter har 2 heiser og 5 nedfarter. Lengste tur ned er på ca. 1 km. Mattisstua er navnet på kaféen som ligger i foten av skianlegget. Her kan du nyte lunsj, middag eller bare ta en pust i bakken med en kaffe og vaffel. Dersom man ønsker litt mer utfordring i bakken, er det under en time til Trysil. 31 heiser og 71 km nedfarter binder sammen tre sider av fjellet til et innholdsrikt og variert alpinanlegg, hvor halvparten av nedfartene er i lunt skogsterreng og halvparten på fjellet. Med utgangspunkt fra Furutangen, kjøres nær 90 km med topp preparerte løyper. Det er nylig utvidet lysløypetrasé som opparbeides med kunstsnø fra ca. medio november. Her har man god anledning for å ta en langrennstur også når du ankommer hytta på kveldstid.

Osensjøen har kanskje innlandets fineste og lengste sandstrand på ca. 1 km, som kan benyttes til rekreasjon og utgangspunkt for vannaktiviteter som bading, padling av kano og kajakk og båtturer. Sandstranda er del av Osmundsand fritidsområde. Åmot Kommune har laget strandvolleyballplass, fotballbane og grillplasser.

Diverse avstander fra Furutangen hytteområdet:

Rena - ca 45 km, 50 min.

Trysil - ca 45 km, 50 min.

Elverum - ca 75 km, 1 t 10 min.

Lillestrøm - ca 198 km, 2 t 25 min.

Oslo - ca 213 km, 2 t 35 min

## Parkering

Singlet gårds plass med flere biloppstillingsplasser.

Det er avsatt plass til fremtidig garasje/ bod 50m2 på tomten iht. situasjonsplan.

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved

fellesvisninger for enkel orientering.

# Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 1927 m<sup>2</sup>

Adkomst fra hytteområdets private grusede veier. Gruset innkjøring med parkering for flere biler. Slakt hellende tomt med etablerte flatpartier. Hovedsakelig naturtomt med stedbunden vegetasjon. Åpen terrasseplattning mot sydøst. Åpen terrasseplattning mot nordvest tilknyttet inngangsparti.

# Beskrivelse av eiendommen

## Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Fritidseiendom

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Det er utstedt ferdigattest for ny fritidsbolig gnr. 58/ 372 datert 05.11.2021.

# Innhold

Entré

Velkommen! Hytta har et hyggelig inngangsparti som er overbygd og det er en utvendig sportsbod i tilknytning. Vel inne blir man møtt av praktiske fliser i entré med gulvvarme - perfekt etter en dag i skisporet. Fra entreen har man adkomst videre til baderom og teknisk rom/bod.

Kjøkken

Velutstyrt Sigdal kjøkkeninnredning i en praktisk U-løsning. Integreerte hvitevarer som induksjonsplattetopp,

oppvaskmaskin, kombiskap kjøl/ frys, stekeovn og Røroshetta ventilator.

Stue  
Hyttas allrom er av god størrelse og har store vindusflater som gir rikelig med naturlig lysinnslipp. Fra stuen er det utgang til terrasse. Stuen byr på flere møbleringsmuligheter. Det er overflatebehandlet panelvegger og himlinger samt lys 3-stavs parkett på gulv, noe som gir rommet en lys og luftig atmosfære.

Soverom  
Hytta har totalt 3 soverom - alle av god størrelse. Hovedsoverommet har adkomst fra stuen og det er plass til dobbeltseng med tilhørende møblement.

Bad og wc-rom  
Badet har flislagt gulv med gulvvarme og flislagt dusjnise med dusjdør i herdet glass. Dusjnisen har moderne flisvalg og downlightsbelysning i himling. Videre er badet innredet med vegghengt toalett og helservant på vegghengt skuffeseksjon. Det er opplegg for vaskemaskin. Hytta har også et separat wc-rom med fliser på gulv. Wc-rommet har servantinnredning og vegghengt toalett.

## Areal

BRA - i: 67 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 71 m<sup>2</sup>

TBA: 44 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 m<sup>2</sup> Stue, Kjøkken, Bad, Toalettrom, Hall,

Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Teknisk bod

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Utvendig bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

44 m<sup>2</sup> Terrasseareal og inngangsparti med ca 44 m<sup>2</sup>, fremgår som åpent areal i arealoversikten.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger. De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:  
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.  
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.  
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:  
TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.  
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.  
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Ikke målbare arealer

Kaldtloft uten måleverdige areal.

## Bygningssakkyndigs

## kommentar til

## arealoppmåling

Yggemeldte tegninger er fremlagt, tegninger stemmer med dagens bruk. Ferdigattest datert 05.11.2021 foreligger.

## Standard

Tg2 - Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Nedløp og beslag

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Ett nedløp med frostspreng. Uten snøfangere, tekking med ru overflate. Ingen opplysninger om problematikk med snøras. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for renner og nedløp ca 30 år. For beslag er middels levetid ca 25 år.
- Konsekvens/ tiltak
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav

Utvendig > Takkonstruksjon/ Loft

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilkomst til kaldtloft er ikke tilrettelagt, gjenskrudd luke. Luke lot seg ikke åpne ved befaringen.
- Konsekvens/ tiltak
- Tiltak:
- Tilkomst eller forbedret tilkomst til kaldtloft bør etableres. Ingen påviste forhold som forutsetter umiddelbare behov for utbedringer, jevnlig kontroll anbefales.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Stakemulighet for avløpsanlegget kunne ikke påvises, evt staking fra sluk. Plast avløpsrør har levetid på 50 år.
- Konsekvens/ tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det må undersøkes om det er stakemulighet for avløpsanlegget, evt stakemulighet fra sluk. Anlegget bør kontrolleres av fagmann.

Tg2 Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Terrassen kan forventes å være noe i bevegelse sommer/ vinter grunnet telehiv, men uten synlige tegn på

skader.

Tilstandsrapporten for boligen er vedlagt salgsoppgaven. For mer detaljert informasjon om tilstandsgradene, vennligst se rapporten.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

- Utebord og sittebenker medfølger handelen.

# Eiendommens tilstand

Takstmann: Byggtakst Elverum AS

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

## Bebyggelsen

Området består hovedsaklig av spredt fritidsbebyggelse.

## Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utarbeidet en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand

og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter nøye leser gjennom disse dokumentene før de legger inn bud.

Informasjonen som er gitt i tilstandsrapporten regnes som kjent for kjøper, og det vil ikke være anledning til å reklamere på forhold som er omtalt der. Spesielt forhold merket med TG2 og TG3 bør vurderes grundig, da disse indikerer at det foreligger avvik fra normal slitasje eller høy alder, som kan medføre behov for utbedringer. Bygningsdeler som er markert med TGIU er ikke undersøkt av takstmannen.

Nedenfor følger en beskrivelse av boligen basert på tilstandsrapporten: Taket er vurdert fra bakkenivå. Tekking med shingel, undertak med bordtak fra byggeår. Ukjent vedr. sekundærtekking. Malte vindskier. Isbord uten metallbeslag. Yttervegger med utvendig stående kledning. Fremstår isolert etter gjeldende forskrifter fra byggeår. Fasader med etablert lufting. Musebånd påvist montert bak utlekting/ kledning (stikkprøve). Opplyst siste utvendige overflatebehandling fra 2022-2023. Fundamentering fremstår med støpt betongvange og lecablokker.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Storfugllia 3, 2460 OSEN

Gnr. 58, bnr. 372  
i Åmot kommune.

### Selger

Gry Cathrine Willersrud og Trond Arild Nygård

## Energimerke

Energikarakter: D

Energifarge: Oransje

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva)gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvtales med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

## Oppvarming

Elektrisk gulvvarme i stue, kjøkken, badrom og wc-rom. Elektrisk oppvarming med panelovner på soverom. Peisovn i stue.

## Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse i reguleringsplan for "Furutangen Syd Panorama".

## Tinglyste heftelser

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

3422/58/372:

27.09.1938 - Dokumentnr: 2188 - Bestemmelse om beiterett

Rettighetshaver: Knr:3422 Gnr:58 Bnr:19

Rettighetshaver: Knr:3422 Gnr:58 Bnr:19 Fnr:1

Overført fra: Knr:3422 Gnr:58 Bnr:26

Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.1943 - Dokumentnr: 902526 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Eidsiva Nett AS

Org.nr: 981 963 849

REF. SKRIV AV 22.7.1943

Overført fra: Knr:3422 Gnr:58 Bnr:26

Gjelder denne registerenheten med flere

Transport av rettighetshaver

Fra: Osen Kraftselskap AS

Løpenr: 13829941

Til: Eidsiva Nett AS

Org.nr: 981 963 849

Jordskiftesak 0400-2002-08AD RØG Grenser m.m.

04.02.1997 - Dokumentnr: 558 - Jordskifte

SAK NR 10/1995 H

Overført fra: Knr:3422 Gnr:58 Bnr:26

Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.2006 - Dokumentnr: 262551 - Erklæring/avtale

Eiendommen "Stensetermålingen" i Trysil og

"Lilleholmsmålingen" i Åmot skal være fri for odel etter Odelslovens § 11.

Overført fra: Knr:3422 Gnr:58 Bnr:26

Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.2007 - Dokumentnr: 788090 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Furutangen AS

Org.nr: 983 257 615

Rett til å etablere å drifte all nødvendig infrastruktur.

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:3422 Gnr:58 Bnr:26

Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.2007 - Dokumentnr: 788090 - Rettighet

Rettighetshaver: Furutangen Drift AS

Org.nr: 923 133 097

Rett til å etablere og drifte all nødvendig infratraktur

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:3422 Gnr:58 Bnr:26

Gjelder denne registerenheten med flere

Transport

Fra: Furutangen AS

Org.nr: 983 257 615

Til: Furutangen Drift AS

Org.nr: 923 133 097

14.01.2013 - Dokumentnr: 34220 - Jordskifte

0400-2002-08AE Bruksordning jakt - Osen grunneierlag

Overført fra: Knr:3422 Gnr:58 Bnr:26

Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.2016 - Dokumentnr: 1004501 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Furutangen Drift AS

Org.nr: 923 133 097

Rett til å etablere og drifte all nødvendig infrastruktur

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:3422 Gnr:58 Bnr:26

Gjelder denne registerenheten med flere

Transport

Fra: Furutangen AS

Org.nr: 983 257 615

Til: Furutangen Drift AS

Org.nr: 923 133 097

12.09.2019 - Dokumentnr: 1065183 - Registrering av

grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3422 Gnr:58 Bnr:26

Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 18235 - Omnummerering ved

kommuneendring

Tidligere: Knr:0429 Gnr:58 Bnr:372

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran for eksempel tinglyste banklån på eiendommen.

## Vei, vann og avløp

Privat vei, vann og avløpsanlegg.

## Utleie

Adgang til utleie: Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Dersom selger ikke har gitt informasjon om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon om radon og krav til nivåer, se <https://dsa.no/radon>.

## Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

# Kontraksgrunnlag

## Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

## Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger  
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget  
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i

salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere

enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av

avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av

budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er

blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglere vederlag

Det er avtalt fastprovisjon kr. 49 900,- for gjennomføring av salgsoppgdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 000 -, markedspakke kr. 22 000,- og oppgjørshonorar kr. 6 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mv

## Oppdragsansvarlig

Solveig Granlund  
Eiendomsmegler | Partner  
[solveig.granlund@emera.no](mailto:solveig.granlund@emera.no)

Tlf: 951 51 983

## Ansvarlig megler

Solveig Granlund  
Eiendomsmegler | Partner  
[solveig.granlund@emera.no](mailto:solveig.granlund@emera.no)  
Tlf: 951 51 983

## Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS  
Organisasjonsnummer 936357660  
Trondheimsvegen - Kløfta 59 , 2040 KLØFTA  
Tlf: 638 40 001

## Salgsoppgavedato

07.12.2025

## Samarbeidspartnere og

## tilknyttede foretak

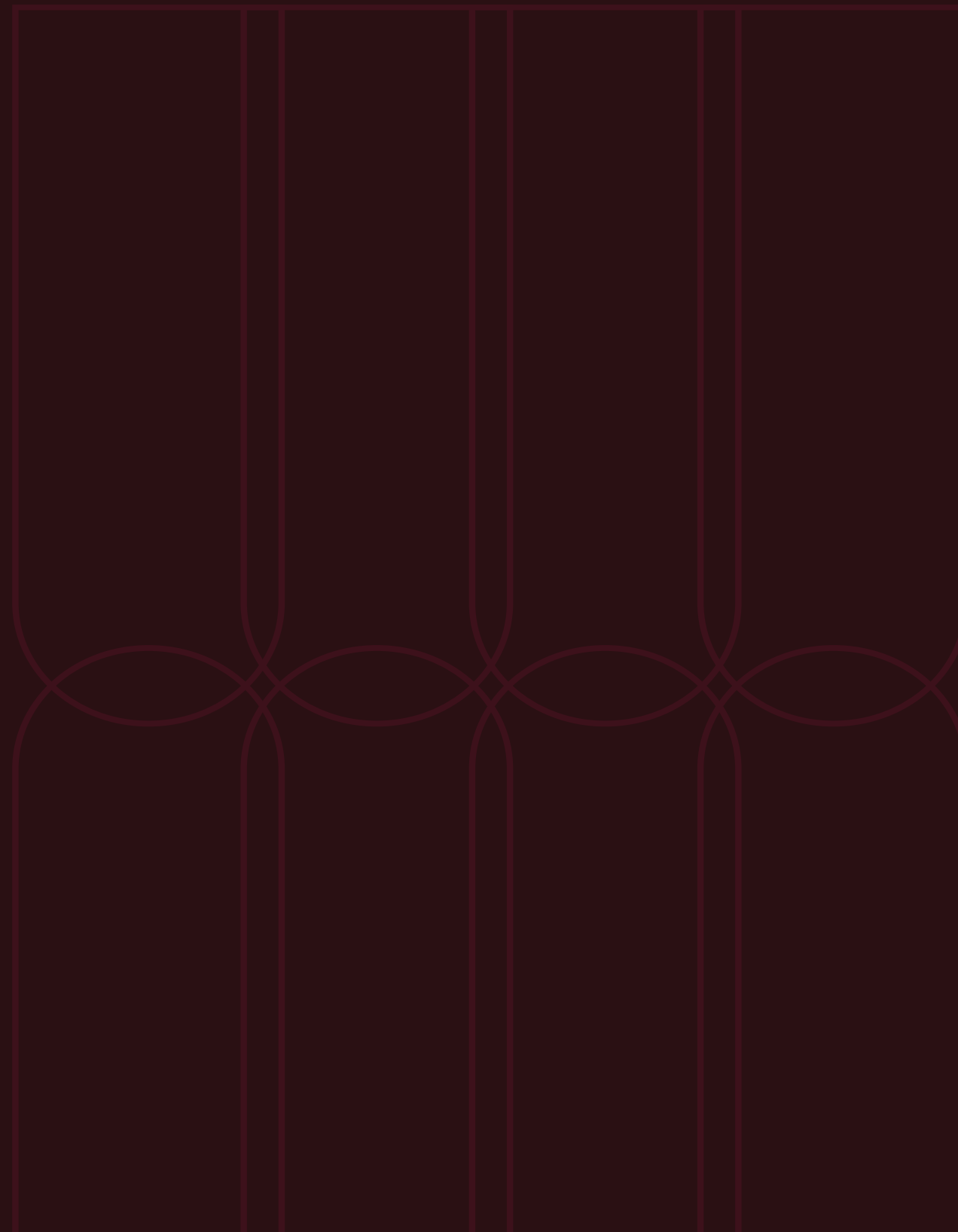
Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring  
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester  
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

STORFUGLLIA 3

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04250024	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Trond Arild Nygård	Gry Cathrine Willersrud
Gateadresse	
Storfugllia 3	
Poststed	Postnr
OSEN	2460
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
Ar	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	KLP Skadeforsikring
Polise/avtalnr.	81169640

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TAN, GCW

1

Document reference: 04250024

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- Nei  Ja

Initialer selger: TAN, GCW

2

Document reference: 04250024

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

#### Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.





NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond Arild Nygård	27b9c28e403d06011a0f5 26f64f93f86a90d89a6	06.12.2025 07:56:56 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gry Cathrine Willersrud	da8d916a6a2676c2d7928 42f227bfb505a315a5d	05.12.2025 18:57:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 04250024

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

# Tilstandsrapport

-  Fritidsbolig
-  Storfugllia 3, 2460 OSEN
-  ÅMOT kommune
-  # gnr. 58, bnr. 372

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 02.07.2024    Rapportdato: 04.07.2024    Oppdragsnr.: 20243-1980    Referansenummer: TP6980

Autorisert foretak: Byggtakst Elverum AS    Sertifisert Takstingeniør: Knut Roger Furuseth



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

## Byggtakst Elverum AS

Byggtakst Elverum er et erfarent takstfirma som blant annet tilbyr tilstandsrapporter, brannskjønn, verditakster, energimerking, termografering og tetthetskontroll ([www.byggtakstelverum.no](http://www.byggtakstelverum.no)).

Firmaet ble opprettet i 2006, og vi er i dag 7 ansatte. Vi har Sentral Godkjenning for ansvarsrett innen: søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende. Vi er godkjente termograferer (ITC), og medlem av Norsk Takst. Vi er sertifiserte i Norsk Takst samt at vi har DNV GL (Veritas) og TRV (TEGoVA) sertifisering. I tillegg er vi autoriserte for prøvetagning av innemiljø (Eurofins), som innebærer kontroll av luftkvaliteten. Med andre ord: Vi kan det vi driver med, og du skal føle deg trygg når du bestiller tjenester hos oss. Våre kunder er private, forsikringselskaper, advokater (eierskiftesaker) og entreprenører (termografering og tetthetsprøving). Byggtakst Elverum tilbyr rask levering og konkurransedyktige priser. Vårt primære arbeidsområde er Hedmark og Oppland, men tar oppdrag i hele landet.

### Rapportansvarlig

Knut Roger Furuset  
Uavhengig Takstingeniør  
knut@byggtakstelverum.no  
918 40 445



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (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
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

### Fritidsbolig - Byggeår: 2021

#### UTVENDIG

Taket er vurdert fra bakkenivå. Tekking med shingel, undertak med bordtak fra byggeår. Ukjent vedr sekundærtekking. Malte vindskier. Isbord uten metallbeslag. Yttervegger med utvendig stående kledning. Fremstår isolert etter gjeldende forskrifter fra byggeår. Fasader med etablert lufting. Musebånd påvist montert bak utlekting/kledning (stikkprøve). Opplyst siste utvendige overflatebehandling fra 2022-2023. Åpen terrasse mot syd med utførelse fra byggeår og utvidelse fra 2022. Fundamentering fremstår utført med støpte betongvanger og Lecablokk, synlige oppskolinger med treverk. Gulv med impregnerte terrassebord. Levegg med liggende spiler mot øst og dels mot sør. Noe begrenset besiktigelse grunnet tildekninger av fundamenter. Delvis overbygget terrasseplattning ved inngangsparti fra byggeår og utvidelse fra 2022. Adkomst fra gruset uteområde, boddør og ytterdør. Fundamentering fremstår med støpt betongvange og lecablokker. Gulv med terrassebord, levegg med spiler mot øst.

[Gå til side](#)

#### INNVEDIG

Innerdører med heltre dørblad, dører fra byggeår.

[Gå til side](#)

#### VÅTROM

Bad  
Baderom med utførelse fra byggeåret. Gulv med fliser. Vegger med panel og flis i dusjsone. Himlinger med trepanel og downlights. Elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning, vegghengt WC, nedsenket dusjsone med dusjarmatur og glassdør. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på yttervegg, tilluftspalte under dørblad. Baderommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK17. Ferdigattest foreligger.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

#### KJØKKEN

Kjøkken fra byggeår. Innredninger med laminerte fronter og skrog. Benkeplater i laminat. Oppvaskkum i metall. Trepanel over benker. Integreerte løsninger med stekeovner, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap. Ventilator med avkast via yttervegg. Kjøkken med lekkasjevakt og komfyrvakt.

[Gå til side](#)

#### SPESIALROM

Toalettrom med overflater og installasjoner fra byggeår. Gulv med fliser, vegger med panel. Installasjoner toalettrom med vegghengt WC og servant med innredning på vegg. Oppvarming med varmekabler i gulv. Mekanisk avtrekk på vegg, tilluftspalte under dørblad. Opplyst TECE innbygningssystemer med sealingbag som leder evt lekkasjevann til sluk.

[Gå til side](#)

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Inntak med jordkabel. 230V/400V anlegg med 32A hovedsikringer. Inntaksskap plassert på grunn ved utvendig bod. Sikringskap med jordfeilautomater plassert i teknisk bod. Overspenningsvern, hovedbryter 125 A, kortslutningsvern 63 A og digital måler plassert i utvendig inntaksskap. Merkede kurser og kursfortegnelse. Skjult ledningsnett. Elektrisk gulvvarme ved bad, hall, toalettrom, samt stue og kjøkken. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

[Gå til side](#)

#### TOMTEFORHOLD

Opplyst tilknyttet hytteområdets felles private vannanlegg. Inntaksledning med PE, stoppekran montert på vaskerom med lekkasjesikring. Opplyst tilknyttet hytteområdets felles private avløpsanlegg. Avløpsrør fremstår utført med PVC-plast. Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

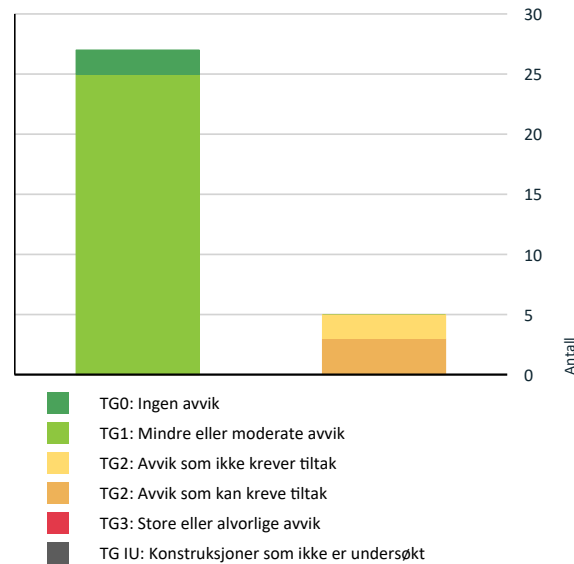
#### Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Byggemeldte tegninger er fremlagt, tegninger stemmer med dagens bruk. Ferdigattest datert 05.11.2021 foreligger.

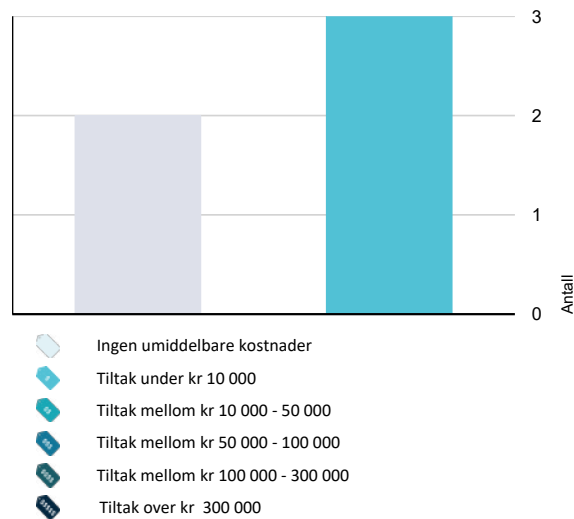
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert.  
Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg.  
Ingen opplysninger om utleieforhold, boret, konsesjon, forkjøpsrett eller særerie. Opplysninger fremskaffes evt av megler.  
Det er ikke undersøkt dagens arealbruk i forhold til brukstillatelsen for eiendommen. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått.  
Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.  
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10% av gulvareale) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med fra moderat til lav radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Brøytekostnader og vedlikeholdskostnader tilknyttet privat veiadkomst for flere boligeiendommer må påregnes. Ukjent vedr kostnader til brøyte- og vedlikeholdsutgiftene.  
Ingen opplysninger om tinglyst veirett.

### Oppsummering av avvik

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

#### Fritidsbolig

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

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### FRITIDSBOLIG

**Byggeår**  
2021

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.

**Anvendelse**  
Fritidsbolig

**Standard**  
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Tilbygg / modernisering

2022 Modernisering  
Opplyst om isolering og platebekledning av utvendig bod. Utvidelse av terrasse og inngangsparti, samt montering av levegger. Arbeid opplyst utført som egeninnsats av fagmann.

### UTVENDIG

#### TG 1 Taktekkning

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er vurdert fra bakkenivå. Tekking med shingel, undertak med bordtak fra byggeår. Ukjent vedr sekundærtkking. Malte vindskier. Isbord uten metallbeslag.

#### TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall, renner/nedløp fra byggeåret. Utkast nedløpsrør til terreng. Vannbrett med metallbeslag. Takflater uten snøfangere. Montert takstige. Helbeslått pipe med regnskjerm over tak.

**Vurdering av avvik:**  
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.  
Ett nedløp med frostspreng. Uten snøfangere, tekking med ru overflate. Ingen opplysninger om problematikk med snørør. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for renner og nedløp ca 30 år. For beslag er middels levetid ca 25 år.

**Konsekvens/tiltak**  
• Andre tiltak:  
• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Utskiftninger av nedløpsrør med frostspreng anbefales. Snøfangere kan vurderes ved alle taksider, fremstår som utelatt ved byggetidspunktet grunnet ru overflate ved tekkingen og takvinkel slakere enn 27 grader. Kostnadsestimat for utskiftning av nedløpsrør.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

#### TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger med utvendig stående kledning. Fremstår isolert etter gjeldende forskrifter fra byggeår. Fasader med etablert lufting. Musebånd påvist montert bak utlekting/kledning (stikkprøve). Opplyst siste utvendige overflatebehandling fra 2022-2023.

#### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning*

Saltakkonstruksjon med kaldtloft, takark mot syd. I tillegg utvidelse av hustaket over utvendig bod mot nord. Utførelse fremstår med prefabrikerte taksperer. Deler av etasjen med innvendige skråhimlinger. Himlinger og kaldtloft opplyst med dampsperreløsning og isolert med 250 mm mineralull. Tilkomst til kaldtloft fra utvendig luke i gavl mot øst. Takkonstruksjonen er vurdert utvendig ved rafteutstikk og innvendige himlingsoverflater. Lufting av kaldtloftet via luftespalter ved raft og ventiler i gavler. Luftespalter ved raft med synlig Netlon lufterør.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

Tilkomst til kaldtloft er ikke tilrettelagt, gjenskrudd luke. Luke lot seg ikke åpne ved befaringen.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Tilkomst eller forbedret tilkomst til kaldtloft bør etableres. Ingen påviste forhold som forutsetter umiddelbare behov for utbedringer, jevnlig kontroll anbefales. Kostnadsestimat for etablering av forbedret tilkomst til loft. Kaldtloftet bør besiktes i sin helhet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Tilkomst til kaldtloft er ikke tilrettelagt.

#### TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass. Vannbrett med metallbeslag. Vinduer fra byggeåret.

#### TG 1 Dører

# Tilstandsrapport

Laminert ytterdør med glassfelt. Laminert ytterdør til utvendig bod.  
Terrassedør med glassfelt.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Åpen terrasse mot syd med utførelse fra byggeår og utvidelse fra 2022. Fundamentering fremstår utført med støpte betongvanger og Lecablokk, synlige oppskolinger med treverk. Gulv med impregnerte terrassebord. Levegg med liggende spiler mot øst og dels mot sør. Noe begrenset besiktigelse grunnet tildekking av fundamenter.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Terrassen kan forventes å være noe i bevegelse sommer/vinter grunnet telehiv, men uten synlige tegn på skader. Terrassebord fremstår ubehandlet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrassen fremstår å kunne være noe i bevegelse sommer/vinter grunnet telehiv, men uten synlige tegn på skader. Terrassebord anbefales beiset.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Delvis overbygget terrasseplattning ved inngangsparti fra byggeår og utvidelse fra 2022. Adkomst fra gruset uteområde, boddør og ytterdør. Fundamentering fremstår med støpt betongvange og lecablokker. Gulv med terrassebord, levegg med spiler mot øst.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Terrassen kan forventes å være noe i bevegelse sommer/vinter grunnet telehiv, men uten synlige tegn på skader. Terrassebord fremstår ubehandlet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrassen fremstår å kunne være noe i bevegelse sommer/vinter grunnet telehiv, men uten synlige tegn på skader. Terrassebord anbefales beiset.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulvoverflater med parkett og flis. Vegger med panel. Himlinger med panel. Overflater fra byggeår.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn ved 1.etasje, ukjent vedr isolering under betonggulvet og evt fuktsperre mot grunnen. Høydeavviksmålinger i stue/entre, soverom og kjøkken med avviksregistreringer innenfor normale toleranser.

## TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

## TG 1 Pipe og ildsted

Innvendig ett-løps stålpipeline. Helbeslått med regnskjerm over tak. Sotuttak med sotskuff peisovn. Panelkledd vegg bak vedovn/stålpipeline. Ildsted i stue med vedovn, brannsikring med glassplate mot gulv. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

## TG 1 Innvendige dører

Innerdører med heltre dørblad, dører fra byggeår.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

#### Generell

Baderom med utførelse fra byggeåret. Gulv med fliser. Vegger med panel og flis i dusjsone. Himlinger med trepanel og downlights. Elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning, vegghengt WC, nedsenket dusjsone med dusjarmatur og glassdør. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på yttervegg, tilluftsspalte under dørblad. Baderommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK17. Ferdigattest foreligger.

# Tilstandsrapport



## 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med vegghengt WC, servant i innredning og dusjnise med glassdør. Opplegg for vaskemaskin. Opplyst TECE innbygningssystemer med sealingbag som leder evt lekkasjevann til sluk.

## 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på yttervegg, tilluftsspalte under dørblad.

## 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Gulv- og veggoverflater med fliser. Overflater fra 2021, opplyst våtromsarbeider fra byggeår. Hulltaking er ikke foretatt. Grunnet rommets generelle tilstand samt utførelse og dokumentasjon fra 2021 anses ikke hulltaking nødvendig. Bad med generell liten bruk etter ferdigstillelse.

## KJØKKEN

### 1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra byggeår. Innredninger med laminerte fronter og skrog. Benkeplater i laminat. Oppvaskkum i metall. Trepanel over benker. Integreerte løsninger med stekeovner, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjølfryseskap. Ventilator med avkast via yttervegg. Kjøkken med lekkasjevakt og komfyrvakt.

## 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med panel. Flislagte vegger i dusjnise. Panelhimling med downlights.

## 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med flissokkel. Elektrisk gulvvarme. Gulv med nedsenk og lokalt fall i dusjnise. Fuget lekkasjesikring ved terskel. Høydeforskjell sluk/terskel ble målt til 55 mm (35 mm på gulv foran terskel), fremstår å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift TEK17 (vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, ved døråpning minst 15 mm over det ferdige gulvet).

## 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukmansjett eller smøremembran kunne ikke påvises ved valgte slukløsning. Ukjent fuktsikring under fliser, evt fuktsikring kan være utført med smøremembran, banemembran under påstøp. Fremlagt ferdigattest hvor uavhengig kontroll inngår som en del av dokumentasjonen.

## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyrplass, ventilator fremstår som utført med avkast via yttervegg.

### SPESIALROM

#### 1. ETASJE > TOALETROM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med overflater og installasjoner fra byggeår. Gulv med fliser, vegg med panel. Installasjoner toalettrom med vegghengt WC og servant med innredning på vegg. Oppvarming med varmekabler i gulv. Mekanisk avtrekk på vegg, tilluftspalte under dørbled. Opplyst TECE innbygningssystemer med sealingbag som leder evt lekkasjevann til sluk.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Vanninntak med PE. Inntak med stoppekran og lekkasjevakt i teknisk bod. Forbruksvann med rør-i-rørsystem. Fordelerskap plassert i teknisk bod, med etablert overløp til gulv med lekkasjesikring. Frostsikker utekran, ikke funksjonstestet. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.



Fordelerskap med etablert overløp til rom med lekkasjesikring. Merkede kurser



#### TG 2 Avløpsrør

Synlig røropplegg avløp med PP- eller PVC-plast. Bunnledninger fremstår som utført med PP eller PVC. Ukjent vedr stakeluke. Avløp fremstår som luftet over tak. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Stakemulighet for avløpsanlegget kunne ikke påvises, evt staking fra sluk. Plast avløpsrør har levetid på 50 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det må undersøkes om det er stakemulighet for avløpsanlegget, evt stakemulighet fra sluk. Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Kostnadsestimat for kontroll utført av fagmann.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

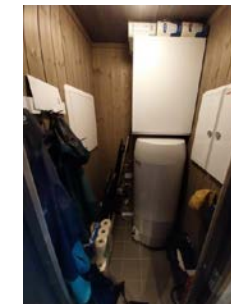
#### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon ved kjøkken, bad og toalettrom. For øvrig naturlig ventilasjon.

#### TG 1 Varmtvannstank

## Tilstandsrapport

Bereder fra 2021 plassert i teknisk bod med lekkasjevakt. Bereder med volum 194 liter, vannførende tilkoblinger med fleksible rør. Strømtilkoblet med fast tilkobling, uten sikkerhetsbryter. Ekspansjonskar for trykkutjevning tilknyttet bereder. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.



#### 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Inntak med jordkabel. 230V/400V anlegg med 32A hovedsikringer. Inntaksskap plassert på grunn ved utvendig bod. Sikringskap med jordfeilautomater plassert i teknisk bod. Overspenningsvern, hovedbryter 125 A, kortslutningsvern 63 A og digital måler plassert i utvendig inntaksskap. Merkede kurser og kursfortegnelse. Skjult ledningsnett. Elektrisk gulvvarme ved bad, hall, toalettrom, samt stue og kjøkken. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

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)?  
**Ja**

#### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Anlegg fra byggeåret. Samsvarserklæringer er fremlagt, datert 13.10.2021**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**

#### Inntak og sikringskap

3. 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**



#### TG 1 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brann tekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brann tekniske 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 brann tekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Fritidsbolig med en boenhet.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei** Ut plassert brannslukningsapparat iht forskriftskrav.
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei** Ut plassert brannslukningsapparat fra 2020.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei** Ut plassert røykvarslere.
- Er det skader på røykvarslere?  
**Ukjent** Røykvarslere ble ikke funksjonstestet.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunnen fremstår bestående av morenemasser med god drenevne.

### TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng\* \*\*Rom under terreng

Byggegrep fremstår som utført uten etablert dreneringssystem. Ingen synlige utvendige fuksikringer ved grunnmurer. Takvann ført til terreng. Begrenset besiktigelse grunnet terrasser etc som tildekker grunnmurer.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer fremstår som utført med istøpte isolerte ringmurselementer og utvendig forblendet med fibersementplater. Ukjent ved evt såler under grunnmurer og ved frostsikring av fundamenter.

### TG 0 Terrengforhold

Tilnærmet med synlig fall ved synlige grunnmurer. Terreng skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur. Fallforhold synes ivarettatt.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Opplyst tilknyttet hytteområdets felles private vannanlegg. Inntaksledning med PE, stoppekran montert på vaskerom med lekkasjesikring. Opplyst tilknyttet hytteområdets felles private avløpsanlegg. Avløpsrør fremstår utført med PVC-plast. Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

# 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

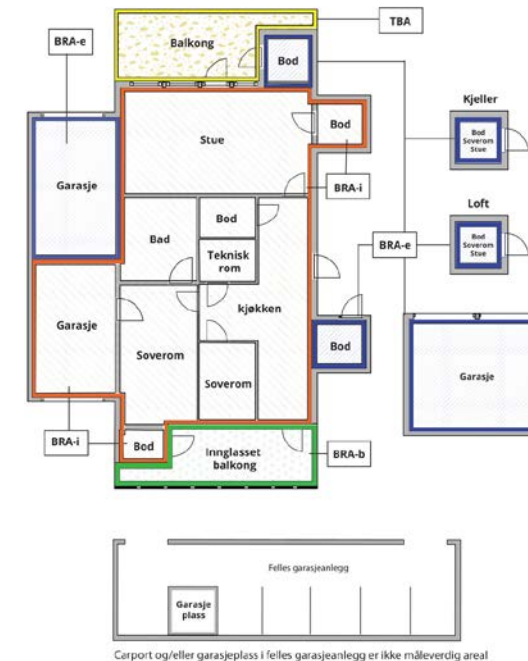
## Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en 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 branncelleinnndeling

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Fritidsbolig

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	67	4		71	44		71
<b>SUM</b>	<b>67</b>	<b>4</b>			<b>44</b>		<b>71</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>71</b>						

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue , Kjøkken , Bad , Toalettrom , Hall, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Teknisk bod	Utvendig bod	

#### Kommentar

Fritidsbolig med 1.etasje. Kjøkken og stue med åpen løsning. Bad og teknisk bod med adkomst fra entre. Dels overbygget inngangsparti. Terrasse ved 1.etasje med adkomst via stue og terreng. Fritidsbolig med fullt bruksareal for hele 1.etasje. Utvendig bod ved inngangsparti med eksternt bruksareal. Kaldtloft uten måleverdige areal. Terrasseareal og inngangsparti med ca 44 m<sup>2</sup>, fremgår som åpent areal i arealoversikten.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Byggemeldte tegninger er fremlagt, tegninger stemmer med dagens bruk. Ferdigattest datert 05.11.2021 foreligger.

##### Brannceller

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

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Dokumentasjon for håndverkertjenester siste 5 år er ikke fremlagt.

Ja  Nei

##### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m<sup>3</sup>) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	66	5

#### Kommentar

Fritidsbolig

Fritidsbolig med 1.etasje. Kjøkken og stue med åpen løsning. Bad og teknisk bod med adkomst fra entre. Dels overbygget inngangsparti. Terrasse ved 1.etasje med adkomst via stue og terreng. Fritidsbolig med fullt bruksareal for hele 1.etasje. Utvendig bod ved inngangsparti og teknisk bod med sekundært bruksareal. Kaldtloft,uten måleverdige areal. Terrasseareal og inngangsparti med ca 44 m<sup>2</sup> og fremgår ikke ved arealoversikten.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2024	Fredrik Engebakken	Takstingeniør
	Knut Roger Furuseth	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3422 ÅMOT	58	372		0	1927.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Storfugllia 3

#### Hjemmelshaver

Willersrud Gry Cathrine, Nygård Trond Arild



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Fritidsbolig med beliggenhet i Furutangen Hytteområde i Osen Åmot kommune. Kort vei til skiløyper og alpenser. Ca 10 km til Osen med dagligvare.

### Adkomstvei

Innkjøring fra hytteområdets private veinett. Vinterbrøytet vei. Gruset innkjøring til fritidsboligen med parkering for flere biler. Ukjent om vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

### Tilknytning vann

Opplyst tilknyttet hytteområdets felles private vannanlegg.

### Tilknytning avløp

Opplyst tilknyttet hytteområdets felles private avløpsanlegg.

### Regulering

Regulert til hytteområde.  
Reguleringsplan for Furutangen Syd Panorama fra 2018, planid 20160100.  
Reguleringsbestemmelser er ikke undersøkt.

### Om tomten

Adkomst fra hytteområdets private grusede veier. Gruset innkjøring med parkering for flere biler. Slakt hellende tomt med etablerte flatpartier. Hovedsakelig naturtomt med stedbunden vegetasjon. Åpen terrasseplattning mot sydøst. Åpen terrasseplattning mot nordvest tilknyttet inngangsparti.

### Tinglyste/andre forhold

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med fra moderat til lav radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Brøytetekstnader og vedlikeholdskostnader tilknyttet privat veiadkomst for flere boligeiendommer må påregnes. Ukjent vedr kostnader av brøyte- og vedlikeholdsutgiftene.  
Ingen opplysninger om tinglyst veirett.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
3 275 000	2021

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
KLP Skadeforsikring	81169640	Fullverdi		

**Kommentar**



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.07.2024	Egenerklæring fra rekvirent datert 03.07.2024. Vurdert ved rapporten.	Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest	05.11.2021	Ferdigattest datert 05.11.2021	Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	13.10.2021	Samsvarserklæringer er fremlagt, datert 13.10.2021	Gjennomgått	2	Nei
Megler	21.01.2021	Byggemeldingstegninger datert 21.01.2021.	Gjennomgått	5	Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsrapport 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 tilstandsrapport 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 Rapportsammenheng 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 brukeren 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 dampsperrer 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.

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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 tilstandsrapport 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.

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

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

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

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

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TP6980>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



## Åmot kommune

Enhet for Plan - Byggesak - Geodata

Hytter As Tinde

Brugata 1  
2630 Ringebru

Dato: 05.11.2021  
Vår ref.: 2021/231 -987/2021  
Deres ref.:

### 2021/10154- Administrativt vedtak

#### Godkjenning - Ferdigattest - Ny fritidsbolig - gbnr. 58/372

Søknad mottatt 02.11.2021 om ferdigattest på fritidsbolig godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Eiendom: Storfugllia 3, 2460 Osen Gbnr: 58/372/0/0  
Tiltakshaver: Hytter As Tinde

#### Generelle vilkår og merknader

Ansvarlig søker skal varsle tiltakshaver og alle ansvarshavende om dette vedtaket.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf. pbl. § [21-10](#).

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

Klageadgangen det vises til under, vil være avgrenset til det som ikke er avgjort i rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Ferdigattest som er avgitt på feil grunnlag, f.eks. uriktig sluttokumentasjon, vil etter omstendighetene kunne trekkes tilbake etter regelen i forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav c som ugyldig pga. uriktig faktisk grunnlag.

#### Saksbehandlingsgebyr

Du må betale gebyr for behandlingen av søknaden. Satsene finner du i kommunens gebyrregulativ som ligger tilgjengelig på kommunens nettside, [www.amot.kommune.no](http://www.amot.kommune.no). Faktura vil bli ettersendt i eget brev.

Postadresse: Postboks 65, 2451 Rena  
Besøksadresse: Torget 1, 2450 Rena  
Telefon: 62 43 40 00

E-post: [postmottak@amot.kommune.no](mailto:postmottak@amot.kommune.no)  
Hjemmeside: [www.amot.kommune.no](http://www.amot.kommune.no)  
Åpningstider: mandag-fredag kl. 10-14

Bankkontonr.: 1850.07.00102  
Org.nr.: 940 152 496  
Kommunenr.: 3422

#### Matrikkelføring

Dersom tillatelsen gjelder tiltak eller endringer som skal føres i matrikkelen jf. matrikkelloven, vil tiltaket bli matrikkelført på eiendommen iht. vedtaket.

#### Informasjon og veiledning

Vi ønsker lykke til med tiltaket. Trenger du flere opplysninger eller veiledning kan du ta kontakt med kommunens servicetorg. Se også kommunens nettside [www.amot.kommune.no](http://www.amot.kommune.no) for kontaktinformasjon, åpningstider og ytterligere informasjon.

*Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok dette brevet, jf. fvl § 28. Klagen må være skriftlig.*

*Bruk gjerne klageskjemaet vårt: <https://kommune24-7.no/amot> eller send klagen til Åmot kommune, Postboks 65, 2541 Rena eller [postmottak@amot.kommune.no](mailto:postmottak@amot.kommune.no). Dersom klagen inneholder taushetsbelagte opplysninger, bør den ikke sendes som e-post.*

*Skriv hvilket vedtak du klager på, hvilke endringer du ønsker og årsaken til at du klager. Hvis du sender klagen så sent at det kan være usikkert for oss om du har klaget i rett tid, ber vi om at du også skriver datoen for når vedtaket kom fram til deg.*

Med hilsen

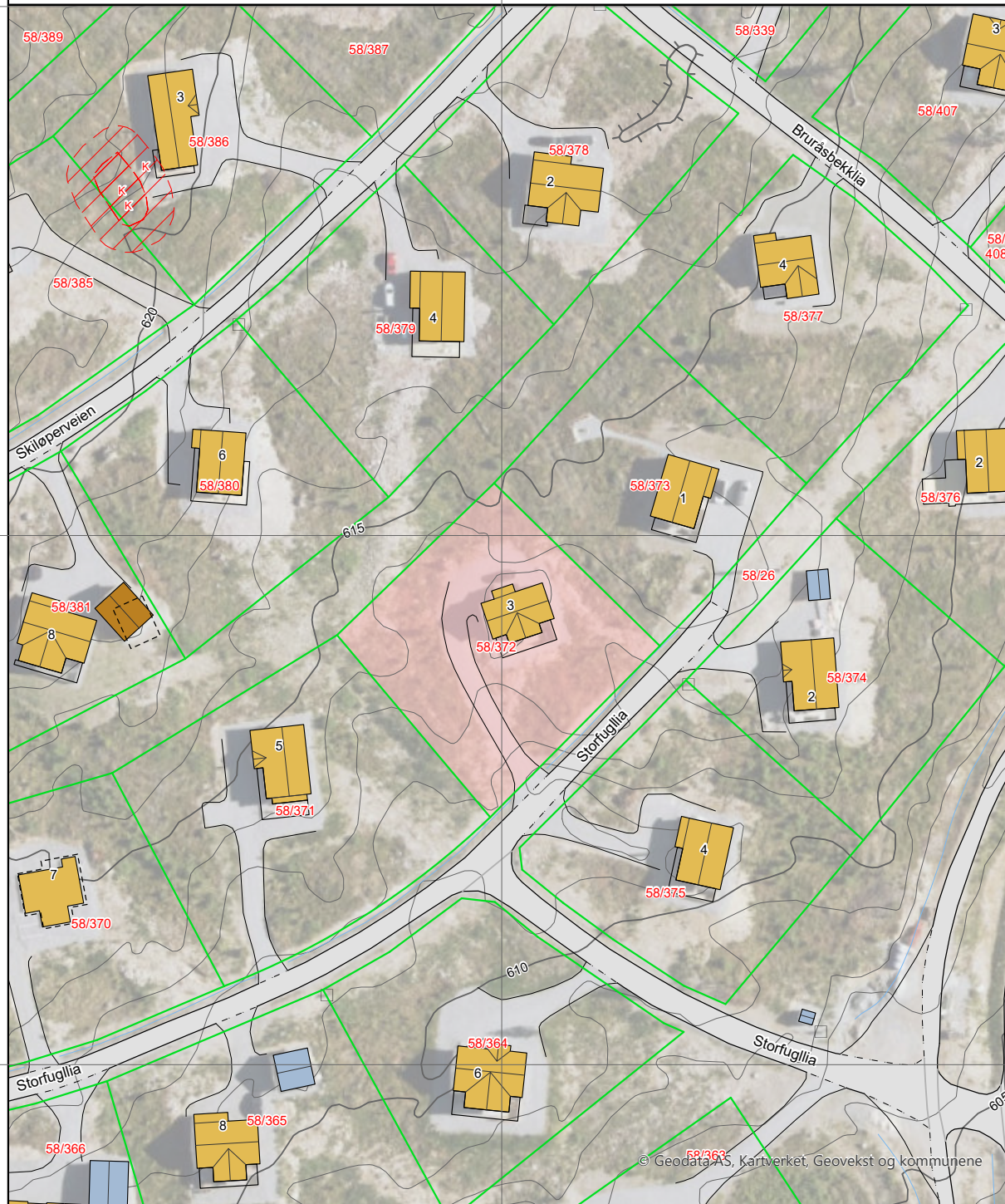
Lotta Olsson  
Saksbehandler  
47469411

*Dette brevet er elektronisk godkjent og sendes derfor uten signatur.*

Eksterne kopimottakere:  
Hytter As Tinde

### Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

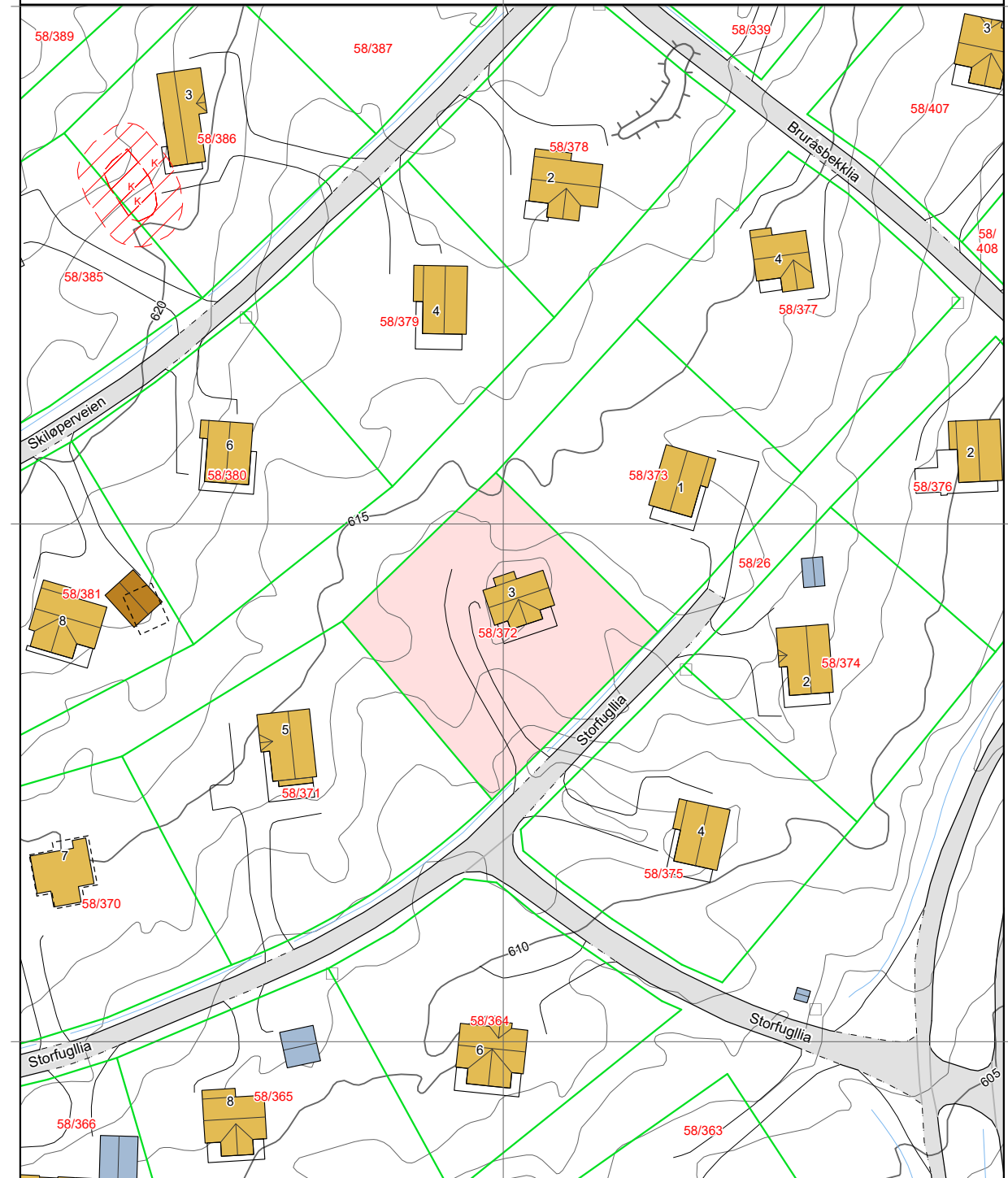


© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

### Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



## Åmot kommune

Adresse: Torget 1, 2450 Rena

Telefon: 62 43 40 00

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Åmot kommune

Kommunenr.	3422	Gårdsnr.	58	Bruksnr.	372	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Storfugllia 3, 2460 OSEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	20150300						
<b>Navn</b>	Kommuneplan 2016 - 2030						
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel						
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan						
<b>Ikrafttredelse</b>	11.04.2018						
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3422/dokumenter/674/2%20Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3422/dokumenter/674/2%20Bestemmelser.pdf</a>						
<b>Delarealer</b>	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>1 927 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>BestemmelseOmrådenavn R23</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>KPBestemmelseHjemmel</b></td> <td>krav om reguleringsplan</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	1 927 m <sup>2</sup>	<b>BestemmelseOmrådenavn R23</b>		<b>KPBestemmelseHjemmel</b>	krav om reguleringsplan
<b>Delareal</b>	1 927 m <sup>2</sup>						
<b>BestemmelseOmrådenavn R23</b>							
<b>KPBestemmelseHjemmel</b>	krav om reguleringsplan						
	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>1 927 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Arealbruk</b></td> <td>Fritidsbebyggelse,Framtidig</td> </tr> <tr> <td><b>Områdenavn BFB3</b></td> <td></td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	1 927 m <sup>2</sup>	<b>Arealbruk</b>	Fritidsbebyggelse,Framtidig	<b>Områdenavn BFB3</b>	
<b>Delareal</b>	1 927 m <sup>2</sup>						
<b>Arealbruk</b>	Fritidsbebyggelse,Framtidig						
<b>Områdenavn BFB3</b>							

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

### Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
  - Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
  - Mindre nøyaktig, 31-199 cm
  - Lite nøyaktig, 200-499 cm
  - Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/spesifiseringer

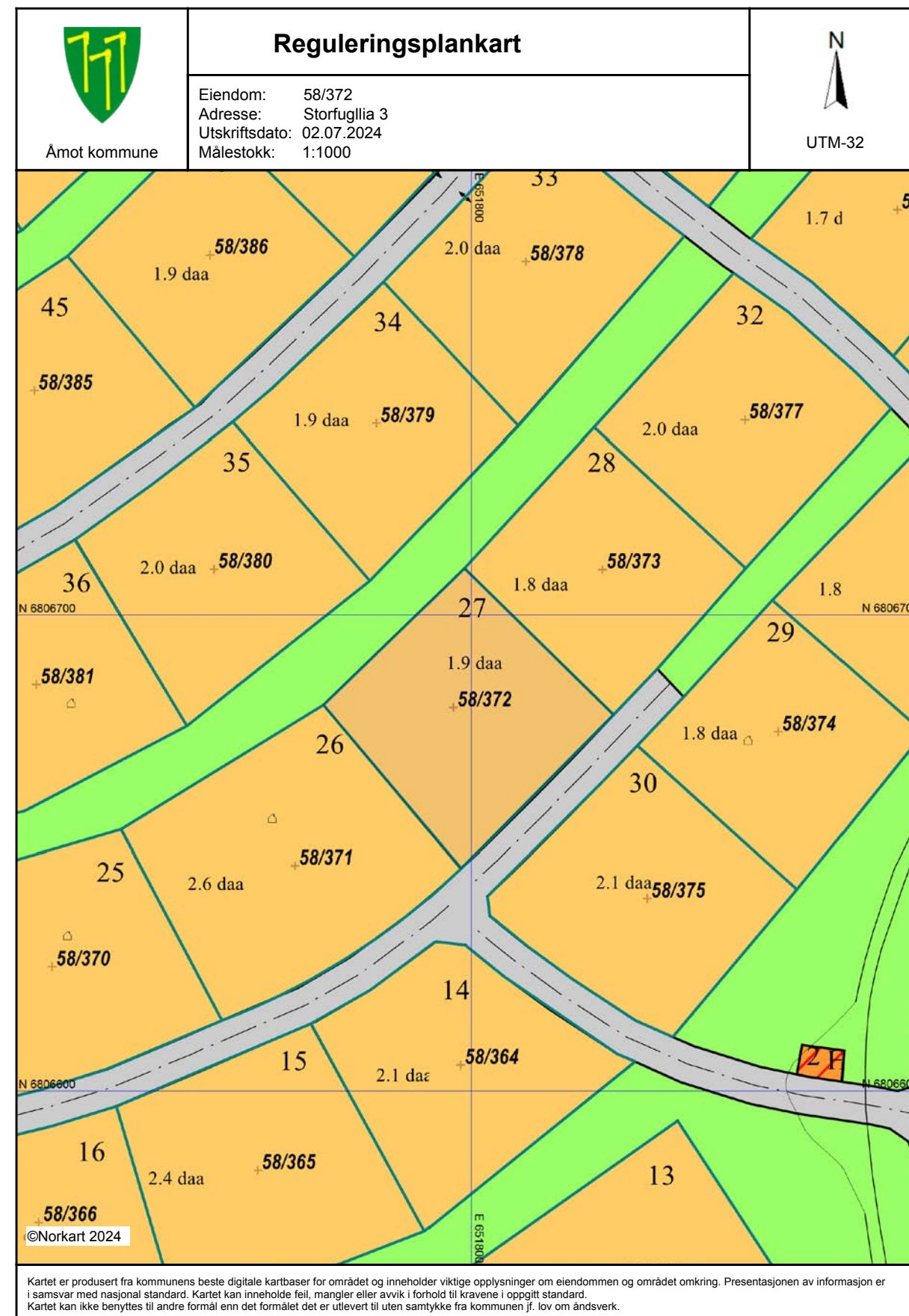
<b>Id</b>	20130500
<b>Navn</b>	Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø 2016 - 2030
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	10.06.2024
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3422/dokumenter/677/1%20Kulturminneplan_201804.pdf">https://www.arealplaner.no/3422/dokumenter/677/1%20Kulturminneplan_201804.pdf</a>

## Reguleringsplaner























Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	20160100
<b>Navn</b>	Furutangen Syd Panorama
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	11.04.2018
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3422/dokumenter/683/Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3422/dokumenter/683/Bestemmelser.pdf</a>

<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 926 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b> Fritidsbebyggelse
	<b>Feltnavn</b> 27



## Tegnforklaring

	<b>Eiendomskart</b>
	Teiggrænse god nøyaktighet (<= 13 cm)
	<b>Reguleringsplan PBL 2008</b>
	Fritidsbebyggelse
	Energianlegg
	Veg
	Friluftformål
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
	<b>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</b>
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert senterlinje
	Avkjørsel
	Abc Påskrift feltnavn
	Abc Påskrift areal
	<b>Bygninger</b>
	Bygning punkt
	<b>Vegsituasjon</b>
	Vegkant
	Annet vegareal

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.  
\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

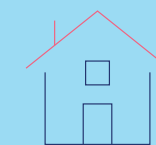
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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. FASTMONTERTE 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 bodar, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses bodar, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdilurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten grunnnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# Budskjema



Solveig Granlund  
solveig.granlund@emera.no  
951 51 983

Emera kontor:  
Emera Lillestrøm  
638 40 001

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEnde FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.

Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING