

PROAKTIV

Ren hytteluksus
på naturskjønne
Mjøsli

for deg som setter pris
på det lille ekstra

BUDALSLIA 17





Våre kontorer

NORDLAND

• **Bodo**
Dronningens gate 18
Tlf: 98 45 35 71
bodo@proaktiv.no

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4, Trondheim
Tlf: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, Heimdal
Tlf: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168, Trondheim
Tlf: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, Ålesund
Tlf: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, Bergen
Tlf: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, Bergen
Tlf: 55 30 32 00
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, Voss
Tlf: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, Haugesund
Tlf: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, Stavanger
Tlf: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, Sandnes
Tlf: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, Oslo
Tlf: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

VIKEN

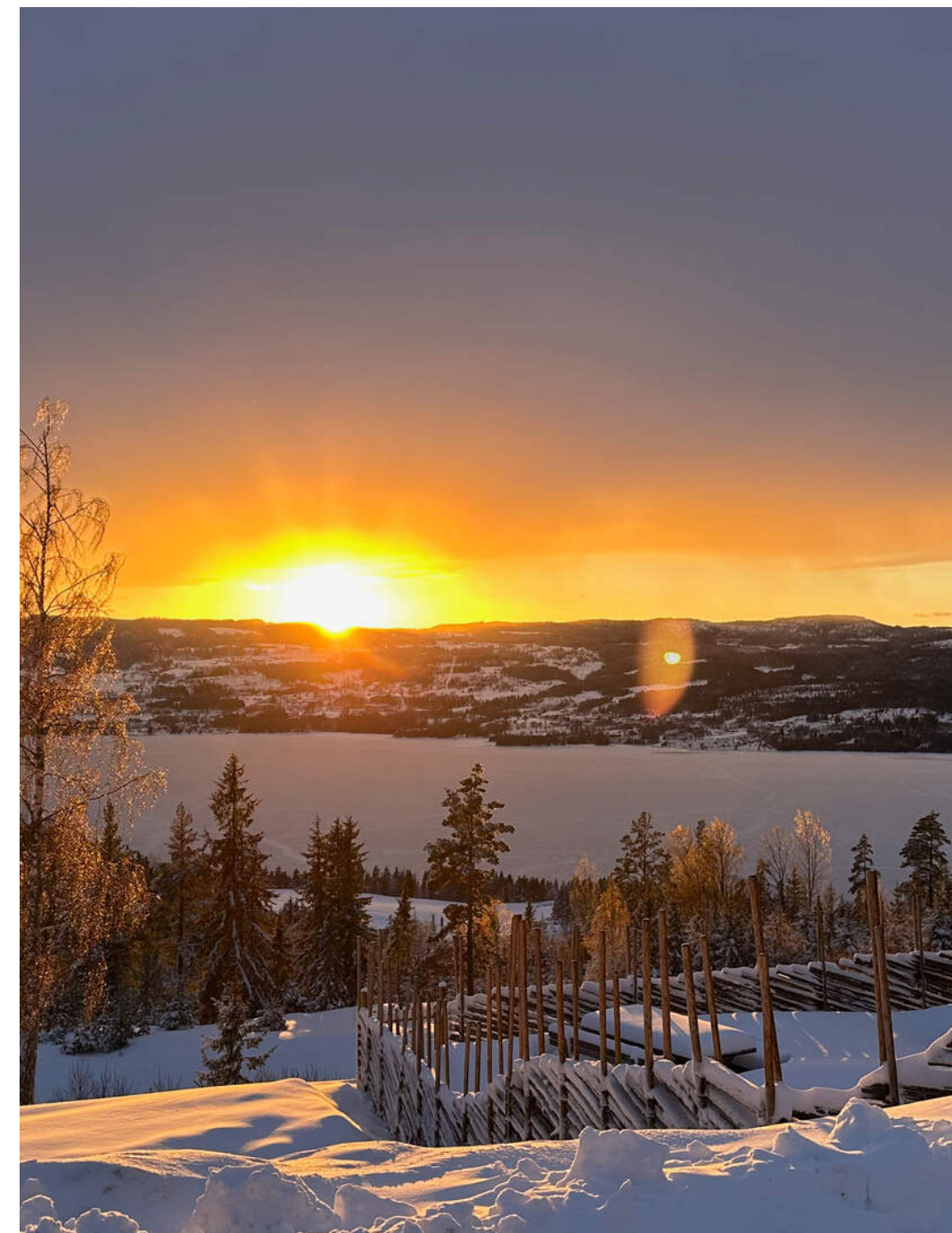
• **Lorenskog**
Ola Hegerbergsgate 8, Rasta
Tlf: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, Lillestrøm
Tlf: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, Drammen
Tlf: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

VESTFOLD OG TELEMAR

• **Holmestrand**
Jernbanegaten 17
Tlf: 47 68 44 00
lie@proaktiv.no



MJØSLI NATURPARK

I Stange kommune finnes et idyllisk naturparadis kun en time fra Oslo. Med sin sentrale beliggenhet, panoramautsikt og luftige omgivelser, er Mjøsli en perle for alle som trenger en pause fra hverdagen!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Budalslia 17, 2338 ESPA

Gnr./Bnr.: Gnr. 406, bnr. 124, i Stange kommune

Prisantydning: 5.990.000,-

Omkostninger: 169.890,-

Totalpris: 6.159.890,-

Kommunale avgifter: 9.563,-

Boligtype: Fritidseiendom

Eierform: Selveier

Byggeår: 2021

Rom/soverom: 6/4

BRA: 119 m²

BRA-i: 119 m²

BRA-e: 10 m²

TBA: 42 m²

Garasje/Parkering: Det er rikelig med biloppstillingsplasser på eiendommen og plass for 4-5 biler. Selger har også mottatt enkle skisser på mulig garasjetilbygg på eiendommen, men det er ikke innhentet tilbud eller søkt tillatelse til oppføring.

Tomt: 992 m²

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	16	48	114
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger
118	128	129	158
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport	Egenerklæringskjem
163	172		
Energiattest	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Troverdige, punktlig og effektiv.”

“Vi følte oss hele tiden trygge og godt ivaretatt da vi solgte vårt hus på Bestum med hjelp fra Alexandra. Hun var troverdig, punktlig og effektiv i sin tilstedeværelse gjennom hele salgsprosessen”.

Hilde Helgeland

“Hjertelig takk!”

“Jeg kan ikke takke deg nok for all hjelp du har gitt meg i jakten på- og gjennom kjøpet av leiligheten min. Det er ingen tvil om hvem jeg skal ringe når jeg skal selge!”

Hanna Hamborg

“En megler som leverer varene!”

“Da jeg solgte leiligheten min på Majorstuen i august 2023 var det viktig for meg med en tilstedeværende megler med god erfaring. Hun kom med gode, gjennomførbare anbefalinger hele veien, tok seg god tid til å forklare meg alle stegene i prosessen og hun stod på natt og dag for å kjøre boligen min klar for salg da jeg ikke hadde mulighet til å være der selv. Alt dette resulterte til en knallsalg i et tungt marked og jeg er strålende fornøyd! Det er ingen tvil om hvem som skal selge min neste bolig!”.

Mari Viken

“Topp service fra start til slutt.”

“Vi vil takke Alexandra og Proaktiv for alt hun har gjort for oss det siste året. Ikke bare spilte hun en helt uvurderlig rolle da hun hjalp oss å kjøpe vårt nåværende hus, men vi fikk fantastisk hjelp og service da vi solgte. Ikke minst slo vi prisrekorden i borettslaget med over 500.000,-. Med Alexandra er dere utvilsomt i trygge hender når dere skal kjøpe- og selge”.

Elin Digrell og Simon Kakos

“Du er førstevalget ved neste anledning”

“Da vi solgte leiligheten vår på Tveita fikk vi grundig og nøye planlagt hjelp av Alexandra. Vi er godt fornøyd med jobben som ble gjort!”.

Gry og Jostein Sunde

“Jeg har brukt Alexandra som megler flere ganger og ender alltid opp like fornøyd!”

“Jeg møtte Alexandra første gang i 2019 og har siden trygt levert meg på henne ved i både kjøp og salg. Hun er alltid tilgjengelig og gir velfungerende råd. Med henne på laget får du en svært erfaren megler med bred kunnskap og bein i nesa. En råttøff forhandler og en dyktig megler. Gleder meg til vi skal samarbeide igjen!”.

Ileana Aimar og Fernando Gonzales

“Vi fikk premium-oppfølgning og premium-pris”

“Da vi skulle flytte fra Oslo til Ålesund var det spesielt viktig for oss å selge til best mulig pris før vi forlot Oslo-markedet. Vi fikk premium-oppfølgning og ikke minst premium-pris for huset vårt. Vi vil varmt anbefale Alexandra Nygård og Proaktiv til alle som ønsker en profesjonell megler som jobber hardt for deg. Hun var tilstede under hele salgsprosessen fra start til slutt, holdt rekordmange privatvisninger da de annonserte visningene ble overfylte, og hun forhandlet frem en salgspris langt høyere enn vi hadde sett for oss.”.

Agnethe og Thomas Lundgård

“Takk for all god hjelp med salget av leiligheten vår, vi kontakter deg definitivt igjen”

“Hun møtte godt forberedt på første befarings, og kunne sette i gang forberedelsene allerede på første møte. Bare dager senere lå boligen ute på nett med massiv respons. Vi vil definitivt kontakte henne igjen!

Cathrine Wikstrøm

“Veldig god oppfølging.”

“Vi følte oss trygge og godt ivaretatt hele veien. Fra start til slutt!”.

Rut Margaret Seifert

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Kontorsjef/Partner/Fullmektig:
Alexandra Nygård



Alexandra Nygård
Kontorsjef/Partner/Fullmektig
Mobil: 90 98 65 70
E-post: an@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Briskeby
Telefon:
Proaktiv Properties AS
Org. nummer: 917 473 714

DIN EIENDOMSMEGLER

Alexandra Nygård har totalt 13 års erfaring med salg, og har gjennom årene jobbet som megler ved salg av bruktbolig, nybygg, fritids-eiendom og næring, samt som utleiemegler. Hun fokuserer på kvalitet og verdiskapning for sine kunder, og hun overlater ingenting til tilfeldighetene. Dette preger hennes tilnærming til faget og til hvert enkelt oppdrag. Hun er svært grundig og hun legger en skreddersydd plan til hvert enkelt oppdrag for hvordan å oppnå best mulig resultat for alle sine kunder. Ved å kombinere faglig kompetanse, struktur, ydmykhet og nøye planlegging vil hun hjelpe deg til å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for boligen din. Hun er Proaktiv fra start til slutt.

Det beste med å jobbe som eiendomsmegler er relasjonen man skaper mens man har det ærefulle oppdraget å forvalte største delen av formuen til en totalt fremmed.

Eiendomsmegling er en fartsfylt og krevende jobb, og for å holde hodet over vann er innstillingen og fokuset ditt primært. Det er dette jeg tar med meg i et hvert oppdrag jeg trer inn i, og hvis mine kunder sitter igjen med en følelse av at jeg er nettopp det - positivt innstilt med det rette fokuset, da er vi kommet et langt steg på vei. En flott eiendom er ikke nødvendigvis verken kjempedyr eller spektakulær, og den mest interessante kunden er ofte nettopp mannen i gata. Mitt mål i et hvert oppdrag er at alle skal føle seg ivaretatt og trygge, uavhengig av type eiendom og beliggenhet. Jeg etterstreber å alltid være tilstede; på

telefon, mail eller fysisk. For hvordan kan du føle deg trygg på personen som skal forvalte formuen din om du ikke får tak i han eller henne? Og kanskje enda viktigere, hvordan skal man oppnå makspris for en bolig hvis ikke alle interessenter føler seg ivaretatt? Vel, det gjør man ved å velge en megler som ikke overlater noen ting til tilfeldighetene.

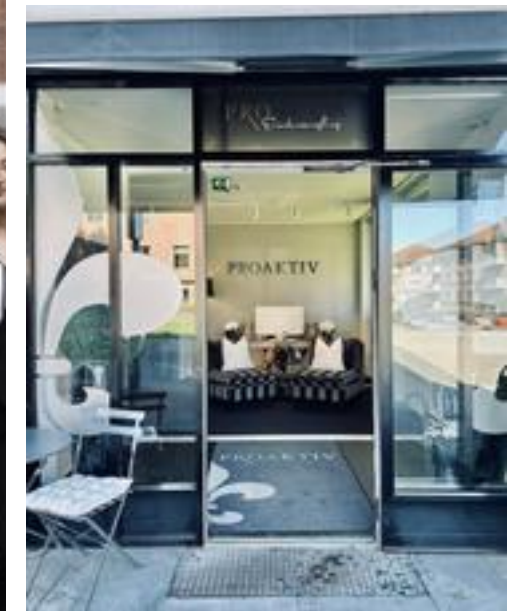
Kontorsjef/Partner/Fullmektig
Alexandra Nygård

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Briskeby

Beliggenhet

Vårt kontor ligger sentralt til på Briskeby/Frogner i Oslo Sentrum.

På hjørnet av Briskebyveien og Løvenskiolds gate finner du oss i erverdige lokaler som har huset eiendomsmeglere og banker i en årrekke.

Velkommen til oss!

Adresse:

Løvenskiolds gate 23, 0260 Oslo

Tlf.: 22 24 44 00

E-post: cr@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, ydmykhet og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for boligen din.

Proaktiv Properties Briskeby består av 7 eiendomsmeglere og fullmektiger samt to medhjelpere, med til sammen over 45 års erfaring innenfor bruktmarkedet, prosjektmegling, næringsmegling og utleiemegling.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Med fokus på kundens ønsker gjennom hele salgsprosessen tilstreber vi alltid å finne rett kjøper til enhver eiendom.

Alt vi foretar oss, fra første besiktigelse til signering av kontrakt, er nøye gjennomtenkt. Ingen tilfeldigheter får spillerom. Vi varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag. Det er slik vår erfaring og engasjement kommer til sin rett.

Vi står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Løvenskiolds gate 23 og vi gleder oss til å ta deg i mot!



STANGE - ESPA

Kommune: Stange / Område: Stange - Espa

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

I underkant av times biltur fra Oslo ligger naturskjønne Mjøsli. Området er spesielt populært blant de som ønsker hytter for helårsbruk, i kort avstand fra sentrale boligområder rundt om på Østlandet. Her kan du nyte aktiviteter som ski, sykkel, fiske, bading, terrengløping og flotte tur- og sykkelstier gjennom alle årstider. Det er et ideelt sted for fritid, ferie og helgeturer, og en verdifull investering for hele familien.

Grunneier og eiendomsutvikler Otto Hulbak i Mjøsli AS er svært ivrig etter å utvikle området videre. På feltet er det lagt til rette for fotballbaner, grillhytter, klatrepark, gaming-center, Discgolf-bane, skiløyper, kanoutleie, og mye mer.

I følge selges jobbes det også med å bygges et gårdstun litt nord-øst for hytta (ca 750 meter unna), der det skal være gårdsdrift, trolig en kafe og besøkssenter for både innreisende og



OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Oslo Gardermoen	40 min 🚗
🚆 Tangen stasjon Linje RE10, RE11	19 min 🚗 18.5 km
🚗 Strandlykkja E6 Linje VY123, VY146, VY148, VY710	7 min 🚗 4.2 km
🚗 Tjernlivegen Linje 707	12 min 🚗 8.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Minnesund Post i butikk, PostNord	17 min 🚗 17.1 km
Coop Prix Innlandsporten Søndagsåpent	17 min 🚗 18.7 km

VARER/TJENESTER

🛒 Eidsvoll handelspark	24 min 🚗
🏪 Apotek 1 Sagstua	31 min 🚗

SPORT

⚽ Kvernhusbråthen ball-løkke Ballspill	8 min 🚗 4 km
⚽ Tajet friidrettsanlegg Fotball, friidrett	16 min 🚗 12.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Mjøsli Hytter og Naturpark	8 min 🚶
------------------------------	---------



hytteeiere. Hytteområdet er under rivende utvikling og det er ventet flere og mer spennende aktiviteter etter hvert.

Reisevei:
Budalslia 17 ligger sentralt til, kun 8 minutter fra E6, og med bilvei hele veien frem til hytta. Det er kun 9 mil fra Oslo til Mjøsli. Veien er heller ikke lang til sentrale steder som Gardermoen og Jessheim (35 min), Lillestrøm og Lørenskog (45 min), Ski (1 time og 40 min) og Bærum (1 time og 15 min).



Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse
Området består av fritidsboliger, pent opparbeidedebilveier og gangstier og herlige friområder. Videre florerer området av turstier.

Adkomst
Fra E6 i retning Trondheim: Ta av mot Strandlykkja, og andre avkjøring i rundkjøringen mot Mjøsli Naturpark og Hyttefelt. Følg FV228 frem til avkjøring ved Budalsvegen på venstre side (se skilt mot Mjøsli). Følg Budalsvegen videre forbi ladestasjonen og resepsjonsbygget til Mjøsli Hytter og Naturpark, ca 800 meter videre rundt svingen. Når du kommer gjennom skogholtet og tilbake inn i hyttefeltet; kjør rett frem og inn til den innerste hytten.

OBS! Google maps viser en alternativ vei der man tar til venstre opp Fallhøgda, rett før ladestasjonen. Denne veien er svært bratt og upraktisk, og vil ha begrenset fremkommelighet for mindre biler.

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

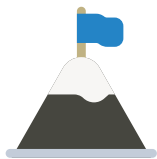
AVSTAND TIL BYER

Hamar	36 min 🚗
Oslo	1 t 14 min 🚗



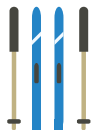
HØYDE OVER HAVET

390 m



VINTERSPORT

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 90 m
 - 107 km preparert løype innenfor 15 km



- Alpin
- Hurdal Skisenter
 - Kjøretid: 40 min
 - Skitrek i anlegget: 4



AKTIVITETER

Mjøsli Diskgolf 1 min 🚶



Livet i Budalslia 17

Løpeturer før frokost eller kveldsturer i god temperatur. Her er det fine muligheter året rundt – uansett hva du måtte foretrekke.



"Den korte reiseveien gjør at det enklere å benytte hytta både i helger, og også i ukedager med litt «hjemmekontor» fra hytta"

Selger: Mariann og Chistian

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte tomt i desember 2020. Vi fikk en drømmetomt helt øverst i feltet i Budalslia med panoramautsikt over Mjøsa, innover mot Hamar i Nord, mot tettstedet Feiring i Vest og videre mot Hurdal i syd. Selve hytta er basert på tegninger fra en standardisert hytte som Byggepartner Øst (ved byggmester Per Jonny Vestli). Men tegningene er modifisert og justert i samarbeid med Skaara Arkitekter. Blant annet ble inngangspartiet betydelig modifisert med en smalgang og et utvendig uthus som henger sammen med hytta og benyttes som kombinert bod og badstue. Byggingen av hytta ble påbegynt sommeren 2021, og var klar for innflytning i januar 2022. Vi har komplett sett med tegninger fra arkitekt og byggetegninger ved behov.

Hvorfor skal dere selge hytta?

Det er kommet en tid der barna har blitt større og er stadig sjeldnere med på hyttetur. Vi bruker derfor hytta litt mer sjeldent enn før. Derfor har vi valgt å selge.

Er det noe dere ikke er fornøyde med?

Det er litt langt å kjøre til nærmeste skitrekk (30 minutter til Hurdalssjøen skisenter og 40 minutter til Budor).



Hva var avgjørende for valget deres da dere kjøpte på Mjøsli?

Det er mange ting som var avgjørende for kjøp av hytta. Dette er de viktigste:

Beliggenheten: Hytta ligger fantastisk til med 180 graders panoramautsikt og sol fra morgen til sent kveld. Midtsommer så har vi sol til den går ned i Mjøsa sånn ved 23-tiden.

Reiseveien: Det er utrolig deilig med nærhet til hytta. Fra Oslo er det kun en times kjøring, fra Hamar tar det 30 minutter og det samme tar det til Oslo Lufthavn, Gardermoen. Den korte reiseveien gjør at det enklere å benytte hytta både i helger, og også i ukedager med litt «hjemmekontor» fra hytta. Dersom man jobber i Oslo, så bruker jeg kun bare 10-15 minutter mer tid til hytta enn om jeg skulle reise hjemmefra min bolig i Sandvika. Slagordet til Mjøsli er «Kortreist fritid», og det kan vi underskrive på. Hytta passer både for ukeslange ferier til en dagstur.

Helårshytte: Mange hytter langs kysten brukes stort sett bare om våren eller sommeren. På fjellet er det mange som kun er på høst eller vinter. Hytta vår på Mjøsli er en ekte helårshytte. Om våren er det flotte fine og vakre turstier innover marka i Stange Almenning. Og fisken biter villig i de mange vannene. Om sommeren er det et vell av bygdeveier, merkede stier og flotte badevann i nærheten. Pilgrimsleden (stien som går fra Oslo til Trondheim) er godt merket og den går også gjennom området øst for hytta. Det er også et utall av fine sykkelstier eller langs skogsveier. Om høsten er det massevis med ulike jaktmuligheter på småvilt og storvilt, samt en hel vanvittig gode muligheter for bær og soppsanking. Om vinteren er det mange ulike løypealternativer. Mjøsli har lagt til rette for en løype som bringer deg inn i løypenettet til Espå II og videre også til det store løypenettet til Eidsvoll IL, som gjør at du kan gå milevis på ski i et variert turterreng. Snøen legger seg relativt raskt, og vanligvis er det skiføre fra desember til april måned.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendommens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for

private eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene

ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.



Hva har dere likt best med området?

Det beste med området er utsikten. Her ser man det magiske nordlyset spille om høsten og om vinteren. Om sommeren har du noen fantastiske solnedganger der man kan se Mjøsa bade i rødt og oransje lys. Stillheten og roen selv om man bare er en kort kjøretur fra byen. Og ikke minst at man har alle fasiliteter og et stort sted som man kan ha med seg gjester og gode venner på besøk for en natt eller to.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Kortreist - Luksus - Panoramautsikt.



VELKOMMEN TIL BUDALSLIA 17

Vi starter utendørs – boligen har en flott opparbeidet tomt med hyggelige uteplasser, terrasse, jacuzzi og sauna.

BYGGEMÅTE

Hytte bileggende på fint utsiktstomt på Mjøsli hyttefelt. Hytten fremstår lys og gjennomgående med store vindusflater og gjennomført fargevalg.

Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget.

Utvendig:

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Renner og nedløpsrør i stål utførelse. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår. Bygget har glatt, malt entrédør av treverk med kodelås. Malte balkongdører av treverk med utvendig 3-lags isolerglass fra byggeår. Terrasse i treverk belagt med terrassebord.

Innvendig:

Gulvflater består av: Laminat i alle rom, unntatt inngangsparti hvor det er fliser. Veggflater består av: Trepanel i alle rom. Himlinger består av: Trepanel i alle rom. Takhøyde i stue på 4,94/2,30 m. Etasjeskille består av støpt plate mot grunn. Bygget har isolert ståpipe og peisovn. Bygget har malt tretrapp. Malte glatte innvendig dører.

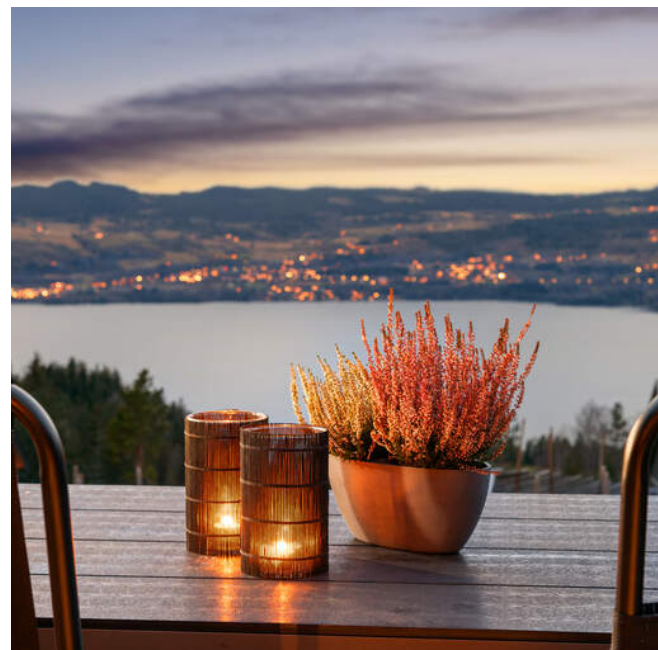
Lovlighet:

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

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 22.11.24 14:00, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

Det er rikelig med biloppstillingsplasser på eiendommen og plass for 4-5 biler. Selger har også mottatt enkle skisser på mulig garasjetilbygg på eiendommen, men det er ikke innhentet tilbud eller søkt tillatelse til oppføring.

































VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Budalslia 17 er svært innholdsrik og inneholder alt man trenger av en fullkommen familiehytte. Hytten inneholder som følger:

1 etg: Entré, åpen stue/kjøkkenløsning, master bedroom med en-suite bad og utgang til terrasse, soverom, gang, hovedbad og innvendig bod.

2 etg: TV-stue, toalettrom, 2 romslige soverom og innvendig bod.

I tillegg finnes et tilbygg tilknyttet hytten med overbygget tak, som inneholder en deilig sauna, samt bod med stativ for oppbevaring av ved på baksiden.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 119 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 10 kvm
- Totalt BRA: 129 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 42 kvm
- GUA (gulvareal): 144 kvm
- ALH (ikke måleverdig areal): 15 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

Første etasje:

- Totalt BRA: 98 m²
- BRA-i: 88 m²
- BRA-e: 10 m²

Andre etasje / Hems:

- Totalt BRA: 31 m²
- BRA-i: 31 m²
- BRA-e: 31 m²
- ALH: 15 m²

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.



STUE



Standard

Velkommen til Budalslia 17 - en eksklusiv og påkostet familiehytte i naturskjønne omgivelser på Mjøsli. Her får du den optimale hytteopplevelsen med god plass, åpent møne i stuen, flotte uteplasser og panoramautsikt fra samtlige vinduer. Gjennomgående farge- og materialvalg, påkostede sorte EL-stikk, håndtak, skapdører og downlights, og matchende innredninger på samtlige bad og kjøkken gir en følelse av skikkelig hytteluksus. Hytten er fra 2021 og er således helt innflyttingsklar, så er det bare å pakke bagen og sette seg i bilen!

Ditt første møte begynner allerede på utsiden, hvor du først og fremst nærmest slås i bakken av den flotte utsikten. Her møtes du av en pent opparbeidet oppkjørsel innerst i bilndvei, med tarpp opp til bygget og gruslagt gangsti. Selve inngangspartiet har overbygget tak som gir en enklere ankomst på vinterhalvåret.

Entré:

Vi beveger oss inn i hytta, og møtes av en romslig, flislagt entré. Store garderobeløsninger gir rikelig med oppbevaringsplass, og deilig gulvvarme gir et lunt første møte. Hovedbadet har direkte adkomst fra entréen, hvor vaskemaskinen er praktisk plassert, slik at gjørmete tøy fra barnas lek i skogen enkelt kan kastes til vask.

Stue:

Videre innover møtes du av den flotte stuen. Det første som slår deg her er de store vindusflatene og den gode takhøyden under det åpne mønet. Med nesten 5 meters takhøyde finner sofagruppen sin naturlige plass foran den deilige peisen, og med den vakre utsikten som underholdning av toppkarakter. Dobbel utgangsdør til terrassen gir en åpen og luftig følelse på sommeren, og gir terrassen mulighet til å nærmest virke som en forlengelse av stuen.

Kjøkken og spisestue:

Det sosiale kjøkkenet har åpen løsning mot stuen, og den store kjøkkenøya gir et naturlig skille mot spisestuen.

Kjøkkenet består av stort, glatt innredning fra Ikea og lys laminat benkeplate med oppvaskkum og ventilator med omluft. Integrerte hvitevarer består av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, mikro og induksjonstopp.

Her er det generøst med rom både hva gjelder skap-, skuff- og arbeidsplass, og alle forhold ligger til rette for at husets kokk

fritt kan boltre seg. Ved kjøkkenøya er det også montert varmepumpe som sørger for et deilig klima i hele hytten.

Spisestuen finner sin naturlige plass foran kjøkkenøya. Her er det plass til en stor spisegruppe hvor hele familien kan samles til hyggelige middager både i helg og til høytider. Også her finnes dobbel utgangsdør til den flotte terrassen.

Terrasse: Den store terrassen har som nevnt utgang fra både spisestue, stue og soverom. Her er det godt med plass for flere sittegrupper og soner. I tillegg er en deilig Jacuzzi nedfelt i terrassen, hvor man kan nyte den behagelige stillheten og vakre utsikten året gjennom.

Master Bedroom: Hyttens hovedsoverom ligger i 1. etasje og er et fullkomment master bedroom med én-suite baderom og direkte utgang til terrassen. Her er det plass til stor dobbeltseng med tilhørende nattbord og eksempelvis et lite garderobeskap. Soverommet har direkte tilgang til privat baderom, bestående av baderomsmøbel med servant og speil med lys, vegghengt toalett og dusjnisje.

Soverom 2: Tvers over gangen for hovedsoverommet finnes hyttens andre soverom. Også her er det plass for stor dobbeltseng med tilhørende nattbord og eksempelvis et lite garderobeskap eller en kommode.

Hovedbaderom: Hovedbadet har som nevnt inngang fra entréen og er av svært generøs størrelse. Her finnes igjen et stort baderomsmøbel med servant og speil med lys, vegghengt toalett og dusjnisje med både regndusj og vanlig dusjhode. Praktisk skapløsning til varmtvannsbereder og vaskemaskin gir ekstra lagringsplass og et helhetlig inntrykk av rommet.

2 etasje - TV.-stue: Vi beveger oss opp trappen og møtes av den lune TV-stuen. Her er det god plass til sofa og eksempelvis en lenestol, og glassrekkverket ut mot det åpne mønet gir en sosial tilknytning til underetasjen.

Soverom 3 og 4: I hver sin ende av andre etasje finnes to identiske soverom, som begge er av svært god størrelse. Med mulighet for opptil 4 sengeplasser per soverom gir dette godt med plass for hele familien.

Toalettrom: I annen etasje finnes også et praktisk toalettrom som inneholder baderomsmøbel med servant og lys med speil, samt toalett. Et stort takvindu gir godt med naturlig lys.

Sauna: I tilbygget er det bygget en romslig og deilig sauna, som

kommer godt med både før og etter man har hoppet i jacuzzi. Med overbygget tak fra inngangsdøren har saunaen enkel adkomst fritt for snø.

Lagringsplass: Inne i hytten finnes det i hver etasje en praktisk innvendig bod. Boden i 1 etasje har inngang fra trappegangen og er utstyrt med praktiske hylleløsninger for maksimal oppbevaring. I tillegg finnes en stor utebod som gir godt med oppbevaring til utemøbler, hage- og vedlikeholdsredkaper, ski og lignende.

Utdrag fra tilstandsrapport: Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det forhold som takstmannen mener kjøper må være særskilt oppmerksom på, herunder:

TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK: Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Overflater på toalettrom: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, og mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

TG2 - AVVIK KAN KREVE TILTAK Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Overflater på hovedbad i 1 etg: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), hvilket gjør løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Ventilasjon hovedbad i 1 etg: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Overflater på bad ved soverom i 1etg: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), hvilket gjør løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Overflater og innredning på kjøkken: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Avtrekk på kjøkken: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Sauna: Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.

Vannledninger: Fordelerskap/rørskap er, iht opplysning fra eier,



plassert bak oppvaskmaskin. Tilgjengeligheten er dårlig ved en eventuell lekkasje.

Ventilasjon: Bygget er kun utstyrt med mekanisk avtrekk/utluft på badet. Avtrekket på badet er fuktstyrt, hytten vil derfor ikke ventileres når fuktnivåene på badene er lave.

Utfyllende informasjon om ovenfor nevnte bygningsdeler fremgår av vedlagte tilstandsrapport, herunder forslag til utbedringsmetoder og sjablongmessige kostnadsanslag.

- Utstyr**
- Downlights
 - Automatsikringer
 - Smartstyring av lys og termostater
 - Yale Doorman
 - Varmepumpe
 - Utestikk
- Oppvarming**
- Hytten har flere sentrale varmekilder og varmes opp som følger:
- Varmekabler i gulv i entre og på alle baderom.
 - Varmepumpe ved kjøkken/spisestue.
 - Peis i stue.

Energimerking

Energimerke B og oppvarmingskarakter GUL.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.











KJØKKEN OG SPISESTUE















HOVEDBAD





MASTER BEDROOM MED EN-SUITE BAD









SOVEROM II





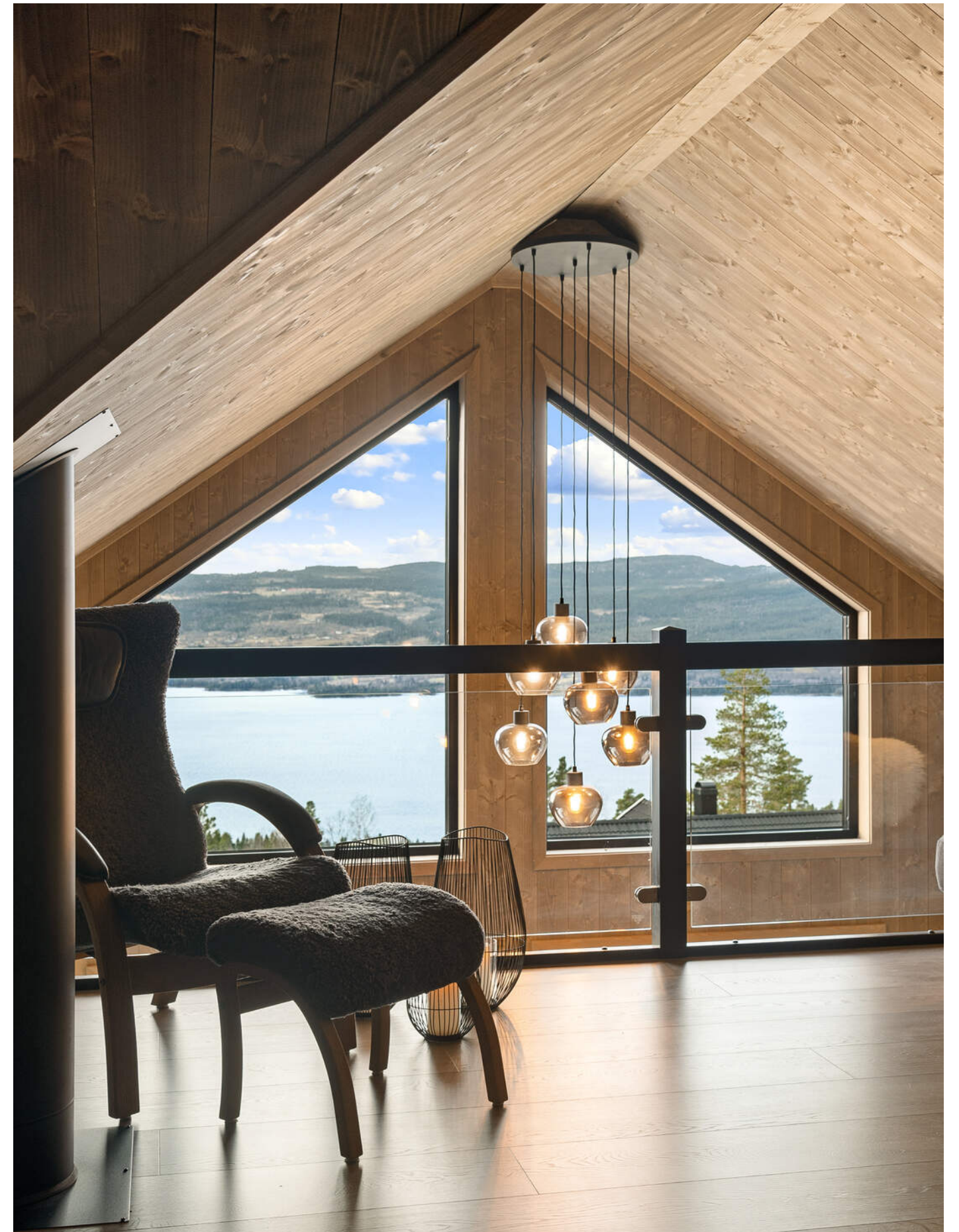
TV-STUE I 2. ETASJE













TOALETTROM



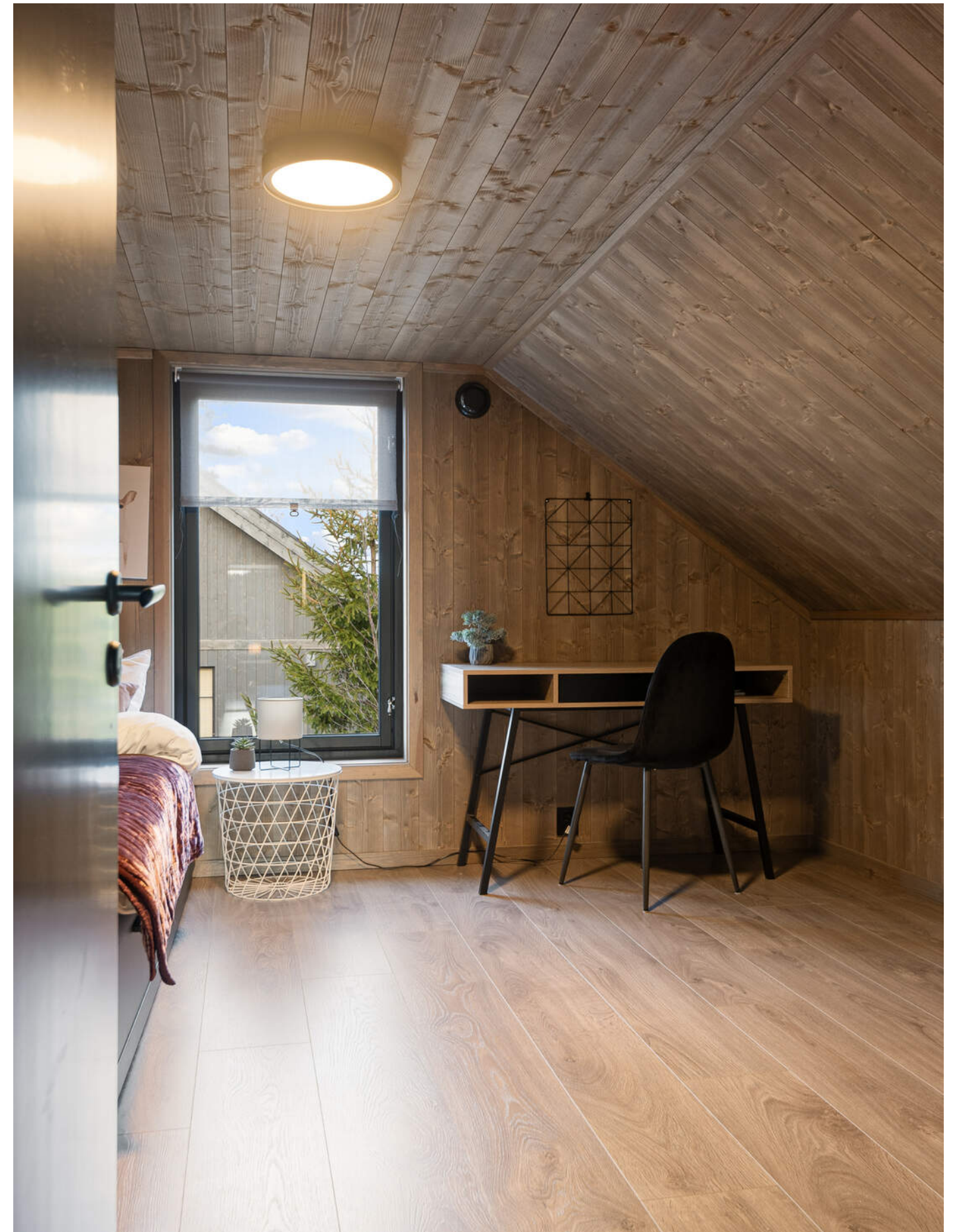
SOVEROM III





SOVEROM IV





Budalslia 17 rev

PLANTEGNINGER



Planekissen er ment som en illustrasjon, og avvik kan forekomme

Budalslia 17 rev



Planskissen er ment som en illustrasjon, og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar.

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 992 kvm, Eierform: Eiet tomt
Tomten er opparbeidet med gruslagt bilvei inn til hytta, og er delvis inngjerdet med skigard. Tomten er en blanding av naturtomt og plen. Det er også opparbeidet en flott bål plass på eiendommen.

Utstyr

- Downlights
- Automatsikringer
- Smartstyring av lys og termostater
- Yale Doorman
- Varmepumpe
- Utestikk

Parkering

Det er rikelig med biloppstillingsplasser på eiendommen og plass for 4-5 biler. Selger har også mottatt enkle skisser på mulig garasjetilbygg på eiendommen, men det er ikke innhentet tilbud eller søkt tillatelse til oppføring.

ØKONOMI

Formuesverdi

Formuesverdi kr 1 687 500 per

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 9 563 pr. år
Renovasjon, feiing, avløp og eiendomsskatt.

De offentlige kommunale avgiftene var for 2023 fordelt som følger:
Avløp: kr 5.750,85,-
Eiendomsskatt: kr 1.984,52,-
Feiing: kr 91,50,-
Renovasjon: kr 1.736,24,-.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Faste løpende kostnader

Antatte løpende kostnader for denne bolig er fordelt som følger:

Serviceavgift til Mjøsli AS: kr 760,- per mnd.
Strøm: Totalt strømforbruk i 2023 endte på 14.200 kWh.
Innbo og hytteforsikring: kr 450,- per mnd.
Bredbånd: kr 499,-.
Mjova AS - privat vann og kloakkanlegg: Ca kr 300,- per mnd.
Kommunale avgifter: kr 9.561,- per år.

Alle beløp er basert på selgers nåværende bruk og avtaler og det presiseres at hytta er flittig brukt da den er mye utleid når selger selv ikke bruker den.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen, datert: 20.12.2021.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at

et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Utleie

Budalslia 17 er et yndet utleieobjekt som i snitt har gitt selger kr 20.000,- per mnd. i leieinntekter.

Den sentrale beliggenheten og høye standarden har gjort hytten til et attraktivt leieobjekt og mange gjester leier den igjen og igjen. Selger har valgt å administrere hele hytteutleien gjennom Villa Heidi, som har opparbeidet seg spesialkompetanse på hytteutleie blant luksushytter. De forestår alt fra kontakt med gjestene, booking, fakturering, oppredning av senger og utvask etter bruk. Selger har hatt ca 140-150 gjestedøgn i året på hytten, og deres gjennomsnittlige netto leieinntekter som (etter at Villa Heidi har tatt sin del) er på omlag 240.000 kroner i året, eller tilsvarende ca 20.000 kroner per måned.

Det tas forbehold om at leieinntekter varierer etter sesong og etterspørsel.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Kontaktperson Mjøsli Hytter og Naturpark:
Otto K. Blix Hulbak
Tel: + 47 93 03 11 02
Mail: otto@mjosli.no
Hjemmeside: www.mjosli.no
facebook: www.facebook.com/mjosli
instagram: @mjosli

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

1822/900002-1/11 Erklæring/avtale

Kjerneinformasjon

01.11.1822
Bestemmelser om kjøp av almenningen
Bestemmelser om uskifning m.v.
Overført fra: 3413-406/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1858/903600-1/11 Rettigheter iflg. skjøte 14.04.1858
rettighetshaver:Knr:3413 Gnr:326 Bnr:1
Bestemmelse om veg
Overført fra: 3413-406/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1877/900074-1/11 Skjønn 06.09.1877
Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB
Overført fra: 3413-406/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1901/900109-1/11 Erklæring/avtale 13.12.1901
Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: 3413-406/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1911/900207-1/11 Bestemmelse om veg 12.12.1911
Overført fra: 3413-406/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1911/900224-1/11 Bestemmelse om veg 12.12.1911
Overført fra: 3413-406/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1919/900278-1/11 Rettigheter iflg. skjøte 05.11.1919
rettighetshaver:Knr:3413 Gnr:326 Bnr:3
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: 3413-406/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1931/900436-1/11 Elektriske kraftlinjer 25.09.1931
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: 3413-406/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1931/900437-1/11 Erklæring/avtale 22.12.1931
Kontrakt mellom Stange og Egeberg almenninger ang. bruk og veldlikehold av vassdraget "Gaykåen".
Overført fra: 3413-406/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1944/100405-2/11 Rettigheter iflg. skjøte 29.03.1944 Overført fra: 3413-406/1 Gjelder denne registerenheten med flere	Overført fra: 3413-406/1 Gjelder denne registerenheten med flere
1948/102486-1/11 Skjønn 14.09.1948 Elektriske kraftlinjer Overført fra: 3413-406/1 Gjelder denne registerenheten med flere	
1959/101298-1/11 Erklæring/avtale 12.05.1959 Bestemmelse om planovergang Ang. nedleggelse Overført fra: 3413-406/1 Gjelder denne registerenheten med flere	
1960/100618-1/11 Jordskifte 23.02.1960 Overført fra: 3413-406/1 Gjelder denne registerenheten med flere	
1963/103801-1/11 Erklæring/avtale 15.10.1963 Bestemmelse om benyttelse Overført fra: 3413-406/1 Gjelder denne registerenheten med flere	
1964/100315-1/11 Jordskifte 25.01.1964 Overført fra: 3413-406/1 Gjelder denne registerenheten med flere	
1965/105394-1/11 Jordskifte 14.12.1965 Overført fra: 3413-406/1 Gjelder denne registerenheten med flere	
1967/103419-1/11 Erklæring/avtale 09.08.1967 Bestemmelse om veg Bestemmelse om vannrett Overført fra: 3413-406/1 Gjelder denne registerenheten med flere	
1967/907190-1/11 Skjønn 14.12.1967 Bestemmelser om regulering av Mjøsa Overført fra: 3413-406/1 Gjelder denne registerenheten med flere	
1967/105957-1/11 Rettigheter iflg. skjøte 22.12.1967 rettighetshaver:Knr:3413 Gnr:196 Bnr:4 Bestemmelse om veg	

Overført fra: 3413-406/1 Gjelder denne registerenheten med flere	1968/101523-1/11 Best. om adkomstrett 09.04.1968 rettighetshaver:Knr:3413 Gnr:188 Bnr:54 Overført fra: 3413-406/1 Gjelder denne registerenheten med flere
1971/102542-1/11 Bestemmelse om vannrett 13.05.1971 Bestemmelse om vannledning Overført fra: 3413-406/1 Gjelder denne registerenheten med flere	1971/102543-1/11 Bestemmelse om veg 13.05.1971 rettighetshaver:Knr:3413 Gnr:180 Bnr:114 Med flere bestemmelser Overført fra: 3413-406/1 Gjelder denne registerenheten med flere
1971/102544-1/11 Bestemmelse om vannledn. 13.05.1971 rettighetshaver:Knr:0417 Gnr:205 Bnr:4 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Overført fra: 3413-406/1 Gjelder denne registerenheten med flere	1971/104941-1/11 Bestemmelse om veg 03.09.1971 rettighetshaver:Knr:0417 Gnr:187 Bnr:1 rettighetshaver:Knr:0417 Gnr:187 Bnr:2 Overført fra: 3413-406/1 Gjelder denne registerenheten med flere
1971/104949-1/11 Bestemmelse om veg 03.09.1971 rettighetshaver:Knr:3413 Gnr:198 Bnr:2 Med flere bestemmelser Overført fra: 3413-406/1 Gjelder denne registerenheten med flere	1971/105760-1/11 Erklæring/avtale 01.10.1971 Gjelder seismisk anlegg Overført fra: 3413-406/1 Gjelder denne registerenheten med flere
1971/107030-1/11 Jordskifte 23.11.1971 Overført fra: 3413-406/1 Gjelder denne registerenheten med flere	1972/100353-1/11 Bestemmelse om vannrett 19.01.1972 Bestemmelse om vannledning

Overført fra: 3413-406/1 Gjelder denne registerenheten med flere	1973/105015-1/11 Jordskifte 03.08.1973 Overført fra: 3413-406/1 Gjelder denne registerenheten med flere
1975/105042-1/11 Best. om adkomstrett 22.07.1975 rettighetshaver:Knr:3413 Gnr:176 Bnr:18 Med flere bestemmelser Overført fra: 3413-406/1 Gjelder denne registerenheten med flere	1976/108988-1/11 Jordskifte 08.12.1976 Overført fra: 3413-406/1 Gjelder denne registerenheten med flere
1977/100223-1/11 Jordskifte 11.01.1977 Overført fra: 3413-406/1 Gjelder denne registerenheten med flere	1977/108868-1/11 Jordskifte 04.11.1977 Overført fra: 3413-406/1 Gjelder denne registerenheten med flere
1981/105330-1/11 Bestemmelse om veg 10.08.1981 rettighetshaver:Knr:3413 Gnr:196 Bnr:3 Bestemmelse om kloakkrenseanlegg Overført fra: 3413-406/1 Gjelder denne registerenheten med flere	1982/104241-1/11 Jordskifte 28.06.1982 Overført fra: 3413-406/1 Gjelder denne registerenheten med flere
1983/101356-1/11 Jordskifte 25.02.1983 Overført fra: 3413-406/1 Gjelder denne registerenheten med flere	1983/102308-1/11 Skjønn 30.03.1983 Elektriske kraftlinjer Overført fra: 3413-406/1 Gjelder denne registerenheten med flere
1984/100183-1/11 Bestemmelse om vannrett 10.01.1984 rettighetshaver:Knr:3413 Gnr:196 Bnr:4 Bestemmelse om kloakkrenseanlegg	

Med flere bestemmelser Overført fra: 3413-406/1 Gjelder denne registerenheten med flere	1992/1220-1/11 Jordskifte 27.01.1992 Overført fra: 3413-406/1 Gjelder denne registerenheten med flere
2000/4103-1/11 Elektriske kraftlinjer 13.04.2000 Med flere bestemmelser Rettighetshaver: HEDMARK ENERGI AS 944425152 Overført fra: 3413-406/1 Gjelder denne registerenheten med flere	2010/357026-3/200 Best. om vann/kloakkledn. 19.05.2010 Rettighetshaver:MJØSLI AS Org.nr: 989166883 Bestemmelse om adkomstrett Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Gjelder også fremtidige fradelte parseller Overført fra: 3413-406/1 Gjelder denne registerenheten med flere
2010/357131-1/200 Best. om vann/kloakkledn. 19.05.2010 Rettighetshaver:MJØSLI AS Org.nr: 989166883 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Overført fra: 3413-406/1 Gjelder denne registerenheten med flere	2011/239555-1/200 Jordskifte 25.03.2011 Jordskiftesak 0400-2008-0013 E6, parsell Skaberud- Kolomoen Overført fra: 3413-406/1 Gjelder denne registerenheten med flere
2013/298485-1/200 Erklæring/avtale 15.04.2013 Rettighetshaver:BANE NOR SF Org.nr: 917082308 Rettighetshaver:STATENS VEGVESEN Org.nr: 971032081 Rett til utskilt tomt Overført fra: 3413-406/1 Gjelder denne registerenheten med flere	2013/298485-2/200 Erklæring/avtale 15.04.2013 Rettighetshaver:BANE NOR SF Org.nr: 917082308 Rettighetshaver:STATENS VEGVESEN

Org.nr: 971032081
Bestemmelse om planoverganger og planunderganger.
Overført fra: 3413-406/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2015/165394-1/200 Jordskifte
23.02.2015
Grensegangsak 0400-2014-0006 Stange Almenning, Høgden-Tajet
Overført fra: 3413-406/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2015/384153-1/200 Elektriske kraftlinjer
04.05.2015
Rettighetshaver:EIDSIVA NETT AS
Org.nr: 981963849
Avtale om erverv av rettigheter 66 kv linjeavgreining for nettilknytning til Strandlykkja transformatorstasjon.
Overført fra: 3413-406/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2015/395105-1/200 Bestemmelse om veg
06.05.2015
rettighetshaver:Knr:3413 Gnr:406 Bnr:1 Fnr:74 F
Overført fra: 3413-406/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2015/415825-1/200 Jordskifte
12.05.2015
Grensegangsak 0400-2014-0009 Stange Almenning, Evensbakken
Overført fra: 3413-406/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2015/419484-1/200 Jordskifte
13.05.2015
Jordskifte saksnr. 0400-2014-0007 Stange Almenning, Vensvangen
Overført fra: 3413-406/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2015/437849-1/200 Jordskifte
19.05.2015
Grensegangsak 0400-2014-0004 Stange Almenning, Bakstadmarka
Overført fra: 3413-406/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2015/440088-1/200 Jordskifte
20.05.2015
Grensegangsak 0400-2014-0010 Stange Alm., Nykjua-Fløtbakken
Overført fra: 3413-406/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2015/451339-1/200 Jordskifte
22.05.2015

Sak: 0400-2014-0012 Stange Almenning, Balkan-Labben
Overført fra: 3413-406/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2015/456354-1/200 Jordskifte
26.05.2015
Sak: 0400-2014-0011 Stange Allmenning, Balkan
Overført fra: 3413-406/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2015/462564-1/200 Jordskifte
27.05.2015
Grensegangsak 0400-2014-0008 Stange Almenning, Labben-Vensvangen
Overført fra: 3413-406/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2015/901608-1/200 Jordskifte
01.10.2015
grensegangssak 0400-2015-0024 Stange Almenning, Nilsberg - Tyllien
Overført fra: 3413-406/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2015/942782-1/200 Jordskifte
13.10.2015
Grensegangsak: 0400-2014-0025 Stange Almenning, Fallet
Overført fra: 3413-406/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2015/1038538-1/200 Erklæring/avtale
06.11.2015
Rettighetshaver:ELVIA AS
Org.nr: 980489698
Rettighetshaver:STANGE ENERGI NETT AS
Org.nr: 985294836
Bestemmelser om bygging, drift og vedlikehold av frittstående netstasjon
Overført fra: 3413-406/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2024/1442847-1/200 ** Transport
15.05.2024 21:00
Fra:STANGE ENERGI NETT AS
Org.nr: 985294836
Til:ELVIA AS
Org.nr: 980489698

2015/1039081-1/200 Erklæring/avtale
06.11.2015
Rettighetshaver:ELVIA AS
Org.nr: 980489698
Rettighetshaver:STANGE ENERGI NETT AS
Org.nr: 985294836
Bestemmelser om bygging, drift og vedlikehold av kabelanlegg
Overført fra: 3413-406/1

Gjelder denne registerenheten med flere

2024/1442847-1/200 ** Transport
15.05.2024 21:00
Fra:STANGE ENERGI NETT AS
Org.nr: 985294836
Til:ELVIA AS
Org.nr: 980489698

2015/1039265-1/200 Erklæring/avtale
06.11.2015
Rettighetshaver:ELVIA AS
Org.nr: 980489698
Rettighetshaver:STANGE ENERGI NETT AS
Org.nr: 985294836
Bestemmelser om bygging, drift og vedlikehold av høyspenningsluftledninger
Overført fra: 3413-406/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2024/1442847-1/200 ** Transport
15.05.2024 21:00
Fra:STANGE ENERGI NETT AS
Org.nr: 985294836
Til:ELVIA AS
Org.nr: 980489698

2015/1171606-1/200 Jordskifte
14.12.2015
Sak: 0400-2014-0023 Stange Alm. Tajet. S. Hestnes
Overført fra: 3413-406/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2016/115831-2/200 Jordskifte
09.02.2016
Jordskiftesak 0400-2015-0009 Stange almenning, Strandlykkja sør
Overført fra: 3413-406/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2016/128232-1/200 Jordskifte
12.02.2016
Jordskiftesak 0400-2015-0012 Stange almenning, Spitalen nord.
Overført fra: 3413-406/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2016/303770-1/200 Jordskifte
06.04.2016
Grensegangsak 0400-2015-0013 Stange Alm., Granerud m.fl
Overført fra: 3413-406/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2016/360201-1/200 Elektriske kraftlinjer
22.04.2016
Rettighetshaver:ELVIA AS
Org.nr: 980489698

Rettighetshaver:STANGE ENERGI NETT AS
Org.nr: 985294836
Avtale om bygging, drift og vedlikehold av frittstående netstasjon
Overført fra: 3413-406/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2024/1442847-1/200 ** Transport
15.05.2024 21:00
Fra:STANGE ENERGI NETT AS
Org.nr: 985294836
Til:ELVIA AS
Org.nr: 980489698

2016/388140-1/200 Jordskifte
02.05.2016
Sak 0400-2015-0020 Stange almenning, eiendommer på skogen
Overført fra: 3413-406/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2016/506364-1/200 Jordskifte
07.06.2016
Sak: 0400-2015-0014 Stange Almenning, Spitalen S, Haugen
Overført fra: 3413-406/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2016/637696-1/200 Elektriske kraftlinjer
12.07.2016
Rettighetshaver:ELVIA AS
Org.nr: 980489698
Rettighetshaver:STANGE ENERGI NETT AS
Org.nr: 985294836
Avtale om bygging, drift og vedlikehold av kabelanlegg
Overført fra: 3413-406/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2024/1442847-1/200 ** Transport
15.05.2024 21:00
Fra:STANGE ENERGI NETT AS
Org.nr: 985294836
Til:ELVIA AS
Org.nr: 980489698

2016/704653-1/200 Erklæring/avtale
04.08.2016
Rettighetshaver:ELVIA AS
Org.nr: 980489698
Rettighetshaver:STANGE ENERGI NETT AS
Org.nr: 985294836
Avtale om bygging, drift og vedlikehold av frittstående netstasjon
Overført fra: 3413-406/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2024/1442847-1/200 ** Transport
15.05.2024 21:00

Fra:STANGE ENERGI NETT AS
Org.nr: 985294836
Til:ELVIA AS
Org.nr: 980489698

2016/1151772-1/200 Jordskifte
12.12.2016
Grensegangsak 0400-2015-0010 Stange Alm., Strandlykkja M
Overført fra: 3413-406/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2016/1205383-3/200 Best. om adkomstrett
28.12.2016
rettighetshaver:Knr:3413 Gnr:406 Bnr:1 Fnr:43 F
Bestemmelse om parkering
Veier og parkeringsplasser kan benyttes mot årlig avgift
Overført fra: 3413-406/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2017/189239-1/200 Jordskifte
02.03.2017
Jordskiftesak 0400-2015-0011 Stange almenning,
Strandlykkja nord
Overført fra: 3413-406/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2017/198403-1/200 Jordskifte
06.03.2017
Jordskiftesak 0400-2015-0017 Stange almenning,
Wedelskogene
Overført fra: 3413-406/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2017/644443-1/200 Bestemmelse om veg
16.06.2017 21:00
rettighetshaver:Knr:3413 Gnr:70 Bnr:31
Overført fra: 3413-406/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2019/557827-1/200 Bestemmelse om nettstasjon
16.05.2019 21:00
Rettighetshaver:ELVIA AS
Org.nr: 980489698
Rettighetshaver:STANGE ENERGI NETT AS
Org.nr: 985294836
Adkomstrett for drift og vedlikehold av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg
Overført fra: 3413-406/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2024/1442847-1/200 ** Transport
15.05.2024 21:00
Fra:STANGE ENERGI NETT AS
Org.nr: 985294836
Til:ELVIA AS
Org.nr: 980489698

2019/756134-1/200 Bestemmelse om nettstasjon
02.07.2019 21:00
Rettighetshaver:ELVIA AS
Org.nr: 980489698
Rettighetshaver:STANGE ENERGI NETT AS
Org.nr: 985294836
Adkomstrett for drift og vedlikehold av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg
Overført fra: 3413-406/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2024/1442847-1/200 ** Transport
15.05.2024 21:00
Fra:STANGE ENERGI NETT AS
Org.nr: 985294836
Til:ELVIA AS
Org.nr: 980489698

2019/756157-1/200 Bestemmelse om elektriske
ledninger/kabler
02.07.2019 21:00
Rettighetshaver:ELVIA AS
Org.nr: 980489698
Rettighetshaver:STANGE ENERGI NETT AS
Org.nr: 985294836
Adkomstrett for drift og vedlikehold av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg
Overført fra: 3413-406/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2024/1442847-1/200 ** Transport
15.05.2024 21:00
Fra:STANGE ENERGI NETT AS
Org.nr: 985294836
Til:ELVIA AS
Org.nr: 980489698

2019/1249481-1/200 Jordskifte
22.10.2019 21:00
Sak: 19-071370RFA-JHAM Bergsjøen
Overført fra: 3413-406/1
Gjelder denne registerenheten med flere

Kommentar: Gjennom jordskifte kan eiendommer og
rettigheter endres. For eksempel kan eiendommer deles eller
sameier opprettes. Gjennom jordskifte kan retten også
fastsette regler for felles bruk av et areal, og gi pålegg om felles
tiltak og investeringer. Jordskifte er gjort flere ganger i
forbindelse med utviklingen av hyttfeltet.

2020/2693294-1/200 Erklæring/avtale
03.07.2020 21:00
Eiendommene skal legges under gnr. 406 bnr. 1
Eiendommene skal være undergitt de bestemmelser som

gjelder for bygdeallmenninger iht lov om bygdeallmenninger §
1-6
Overført fra: 3413-406/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2021/173568-2/200 Erklæring/avtale
11.02.2021 21:00
rettighetshaver:Knr:3413 Gnr:406 Bnr:7
Plikt til å bære andel av kostnader til infrastruktur

Kommentar: Mjøsli Hytteservice belaster hytteier kr 760,- per
måned for dekning av kostnader til drift og vedlikehold av
veger og fellesareal, inkludert snømåking av veg frem til
hyttetomt. Ønsker du måking av egen parkeringsplass på egen
tomt må dette betales i tillegg.

2021/173568-3/200 Erklæring/avtale
11.02.2021 21:00
rettighetshaver:Knr:3413 Gnr:406 Bnr:7
Bestemmelse om rør og ledninger
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Grunndata
2020/2810579-1/200 Registrering av grunn
30.07.2020 13:16
Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:3413 Gnr:406 Bnr:1
Elektronisk innsendt

2021/173594-1/200 Pantedokument
11.02.2021 21:00
BELØP: NOK 50.000
Panthaver:MJØSLI AS
Org.nr: 989166883

Kommentar: Mjøsli AS har tinglyst sikkerhet pålydende kr
50.000,- i hver eiendom på feltet til sikkerhet for innkreving av
serviceavgift.

Rettigheter på andre eiendommer:
Ingen rettigheter funnet.

Reguleringsmessige forhold
Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse i
hht. Reguleringsplan for Mjøsli fritidsboliger, ikrafttredelse
25.11.2016.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees
hos megler.

Eiendommen er regulert under Stange Kommune sin
reguleringsbestemmelse BFR.

Bestemmelsen sier bl.a.: Områdene skal nyttes til fritidsboliger
med tilhørende anlegg som garasje/uthus og lignende.
Bebyggelsen skal gis en enkel og god utforming med
utgangspunkt i tradisjonell byggeskikk. Moderne
elementer/detaljer på bygningene er tillatt så langt det har

god tilpasning til omkringliggende bebyggelse og landskap.

Eiendommens betegnelse
Gnr. 406 Bnr. 124 i Stange kommune

Vei/vann/avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private
stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private
ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private
fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk
vedlikeholdsplikt.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
149 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 990 000,-))
240,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
18 900,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

169 890,- (Omkostninger totalt)

6 159 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut
fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om
endring i gebyrer.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør
Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på
meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse.
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon
og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.
Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra
kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse
Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av
klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er
forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever
tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper
selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet
med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse
Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligkjøperpakke

Proaktiv har i samarbeid med If lansert et gunstig forsikringskonsept, som innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert i en pakke til en meget konkurransedyktig pris.

Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rente dekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte. Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgiving finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er

beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Mariann Michaela Fuglerud
Øyvind Christian Jahr

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr 48.750,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.875,- oppgjørshonorar kr 9.500,-, visninger kr 5.000,-, overtakelse kr 5.000,- og markedsføringspakke kr. 29.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr 3.510,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtakelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

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

Informasjon om meglerforetaket

Proaktiv Properties AS
Org.nr. 917 473 714
Ansvarlig megler: Alexandra Nygård

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 10 000 000,-. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringen ligger alltid med som en del av salgsprospektet. Boligselgerforsikringen sikrer at selger er søkegod og en motpart som håndterer eventuelle reklamasjoner faglig og ryddig.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Budalslia 17, 2338 ESPA
STANGE kommune
gnr. 406, bnr. 124

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 21.11.2024 Rapportdato: 22.11.2024 Oppdragsnr.: 21703-1020 Referansenummer: VL1228
Autorisert foretak: OTT Takst og Eiendom AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Odinn Thorsson

ot@taksthuset.no
450 66 177



Oppdragsnr.: 21703-1020

Befaringsdato: 21.11.2024

Side: 2 av 29

Budalslia 17, 2338 ESPA
Gnr 406 - Bnr 124
3413 STANGE

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Oppdragsnr.: 21703-1020

Befaringsdato: 21.11.2024

Side: 3 av 29

Budalslia 17, 2338 ESPA
Gnr 406 - Bnr 124
3413 STANGE

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO



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 gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn



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

Budalslia 17, 2338 ESPA
Gnr 406 - Bnr 124
3413 STANGE

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO



Beskrivelse av eiendommen

Hytte billeggende på fint utsiktstomt på Mjøsli hyttefelt. Hytten fremstår lys og gjennomgående med store vindusflater og gjennomført fargevalg. Hytten er arealeffektiv romløsning med 4 soverom, 2 bad, 2 boder, WC, kjøkken og stue. Hytten har også et anneks med bod og badstu.

Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget. En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten.

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

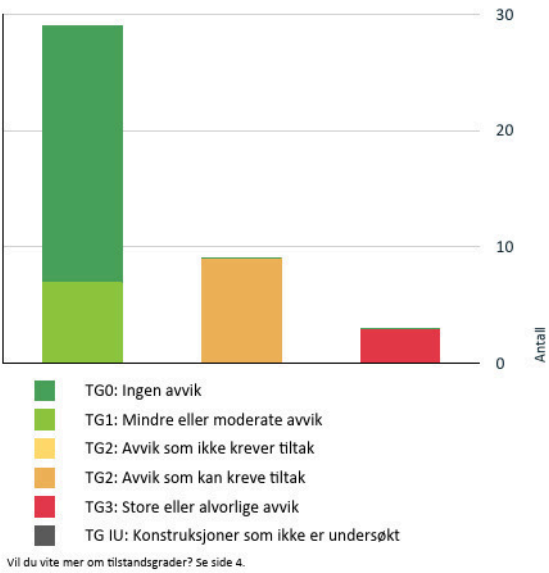
Budalslia 17, 2338 ESPA
Gnr 406 - Bnr 124
3413 STANGE

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO

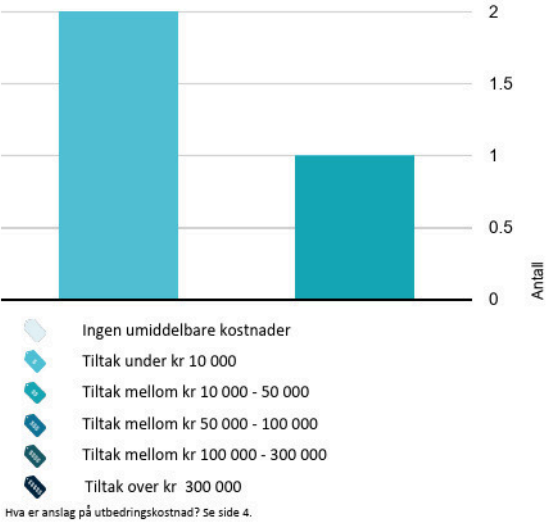


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppdragsnr.: 21703-1020

Befaringsdato: 21.11.2024

Side: 6 av 29

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at fritidsboligen er innredet. Skader eller mangler som er skjult bak innredninger, møbler, tepper e.l. vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha mangler og skader som takstrappen ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrapp, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrappen er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan - og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, rørlegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940.

MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2. Etasje/Hems > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Budalslia 17, 2338 ESPA
Gnr 406 - Bnr 124
3413 STANGE

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO



Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 21703-1020

Befaringsdato: 21.11.2024

Side: 7 av 29

Budalslia 17, 2338 ESPA
Gnr 406 - Bnr 124
3413 STANGE

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO

Norsk takst

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2021

Anvendelse
Fritidsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Renner og nedløpsrør i stål utførelse.

Det ene nedløpsrøret har en bulk. Bulken er ikke funksjonsnedsettende, men vær klar over avviket.

Taket er ikke utstyrt med snøfangere.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

På grunn av skrå takvinkel og takflatens overflate må det påregnes å montere snøfangere.
Fra TEK17: Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes å montere snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadestimat: 10 000 - 50 000

Budalslia 17, 2338 ESPA
Gnr 406 - Bnr 124
3413 STANGE

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO

Norsk takst

Tilstandsrapport



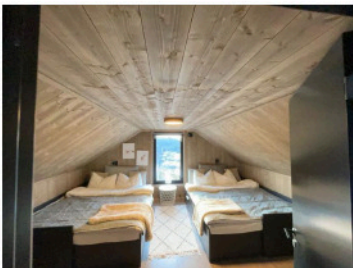
Veggkonstruksjon

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

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.



Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår.

Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapporten. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys.

Budalslia 17, 2338 ESPA
Gnr 406 - Bnr 124
3413 STANGE

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO



Norsk takst

Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet.

1 TO 1

Dører

Bygget har glatt, malt entrédør av treverk med kodelås.

Malte balkongdører av treverk med utvendig 3-lags isolerglass fra byggeår.

1 TO 0

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i treverk belagt med terrassebord.

Terrassen er tilpasset boblebad.



INNVEDIG

1 TO 1

Overflater

Gulvflater består av:
Laminat i alle rom, unntatt inngangsparti hvor det er fliser.

Veggflater består av:
Trepanel i alle rom

Himlinger består av:
Trepanel i alle rom

Takhøyde i stue på 4,94/2,30 m.

Hytten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

1 TO 1

Etasjeskille/gulv mot grunn

1.etg
Støpt plate mot grunn.

Det ble målt retthet på gulv ved bruk av laser. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen.

Budalslia 17, 2338 ESPA
Gnr 406 - Bnr 124
3413 STANGE

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO


Norsk takst

Tilstandsrapport

Svanker eller lignende kan forekomme.

Det er i stue/kjøkken målt høydeforskjell på ca. 5 mm over en lengde på ca. 2 meter og ca. 6mm høydeforskjell gjennom hele rommet.

Det er i soverom 2 målt høydeforskjell på ca. 4mm over en lengde på ca. 2 meter og gjennom hele rommet.

Hems
Trebjelkelag etasjeskille mellom 1.etg og hems.

Det er i loftstue målt høydeforskjell på ca. 6mm over en lengde på ca. 2 meter og ca. 8mm høydeforskjell gjennom hele rommet.

Det er i soverom 2 målt høydeforskjell på ca. 3mm over en lengde på ca. 2 meter og gjennom hele rommet.

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

TO 0

Radon

Bygget er bygget etter TEK17, og har mottatt
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på produkter eller løsninger, men det er utstedt ferdigattest for tiltaket (05.07.2021).
For å få ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. Det er derfor lagt til grunn at bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre.

TO 3

Pipe og ildsted

Bygget har isolert stålppe og peisovn.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TO 2

Innvendige trapper

Bygget har malt tretrapp.

Trappen har en noen bruksmerker med enkelte merker og sår i noen trappetrinn. Avviket er ikke funksjonsnedsettende, men vær klar over avviket.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Oppdragsnr.: 21703-1020

Befaringsdato: 21.11.2024

Side: 11 av 29

Budalslia 17, 2338 ESPA
Gnr 406 - Bnr 124
3413 STANGE

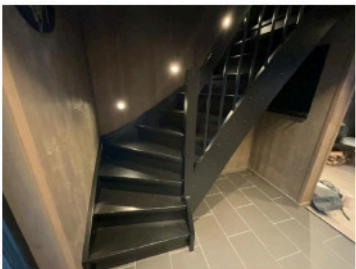
OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Innvendige dører

Malte glatte innvendig dører

Dørene fungerer fint, men ikke alle dørene er funksjonstestet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift: TEK17
Dokumentasjon: Ferdigattest

Fint bad med fliser på gulv og dusjsone, panell ellers på vegger og himling.

1. ETASJE > BAD 2

Overflater vegger og himling

Panel på vegg, men flis i dusjsone. Badet er utstyrt med vegghengt speil med lys over servant.

Panel i himling med innfelte spotter.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Dusjhjørnet er utstyrt med foldbare vegger, fuktutsetting på vinduet antas derfor å være minimalt. Det er ikke teng til fuktskader på vinduet eller materialer rundt ellers. For å lukke avviket må det etableres ytterligere fuktbeskyttelse.

Oppdragsnr.: 21703-1020

Befaringsdato: 21.11.2024

Side: 12 av 29

Budalslia 17, 2338 ESPA
Gnr 406 - Bnr 124
3413 STANGE

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 2

Overflater Gulv

Flislagt gulv med nedsenket dusjsone og gulvvarme.

Gulvet har tilfredstillende fall til sluket.
Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Det er også undersøkt lokalt falt med håndholdt vater som viser fall mot sluk.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

1. ETASJE > BAD 2

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

1. ETASJE > BAD 2

Sanitærutstyr og innredning

Innredningen er bestående av servant med underskap, speil, dusjhjørne med svingbare glassdører, veggmontert toalett med innebygget susterne, opplegg for vaskemaskin, samt skap innredning.

Det er ikke påvist spalte for synliggjøring av lekkasjevann i sisternen, men toalettet kan være installert med «sealing bag» som er en godkjent løsning, dette er ikke dokumentert.

1. ETASJE > BAD 2

Ventilasjon

Tillufy gjennom spalte under dør.

1. ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Oppdragsnr.: 21703-1020

Befaringsdato: 21.11.2024

Side: 13 av 29

Budalslia 17, 2338 ESPA
Gnr 406 - Bnr 124
3413 STANGE

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO

Norsk takst

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da badet anses som nytt i kategorien 0-5 år. Det ble istedenfor foretatt et enkelt fuktsøk med fuktsøkerindikator på utsatte veggflater. Resultatet viste normale fuktverdier.

Badet er forøvrig under 5 år gammelt, FDV foreligger og reklamasjonstiden løper.

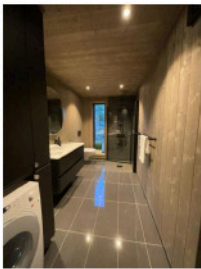
Fuktsøk er bare veiledende, det er ingen garanti.

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift: TEK17
Dokumentasjon: Ferdigattest

Fint bad med fliser på gulv og dusjsone, panell ellers på vegger og himling.



1. ETASJE > BAD

1 TO 2 Overflater vegger og himling

Panel på vegg, men flis i dusjsone. Badet er utstyrt med vegghengt speil med lys over servant.

Panel i himling med innfelte, dimbare spotter.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Dusjhjørnet er utstyrt med foldbare vegger, fuktutsetting på vinduet antas derfor å være minimalt. Det er ikke teng til fuktskader på vinduet eller materialer rundt ellers. For å lukke avviket må det etableres ytterligere fuktbeskyttelse.

Budalslia 17, 2338 ESPA
Gnr 406 - Bnr 124
3413 STANGE

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO

Norsk takst

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

1 TO 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med nedsenket dusjsone og gulvvarme.

Gulvet har tilfredstillende fall til sluket.
Det er målt ca. 33 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Det er også undersøkt lokalt falt med håndholdt vater som viser fall mot sluk.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.



1. ETASJE > BAD

1 TO 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredningen er bestående av servant med underskap, speil, dusjhjørne med svingbare glassdører, veggmontert toalett med innebygget sisterne, opplegg for vaskemaskin, samt skap innredning.

Det er ikke påvist spalte for synliggjøring av lekkasjevann i sisternen, men toalettet kan være installert med «sealing bag» som er en godkjent løsning, dette er ikke dokumentert.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak.

Avtrekksviften er ikke funksjonstestet da denne er fuktstyrt.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er en kjøkken foran tilliggende konstruksjoner, og dusjsonen ligger mot yttervegg. Det ble istedenfor foretatt et enkelt fuktsøk med fuktmålerindikator på utsatte veggflater. Resultatet viste normale fuktverdier.

Badet er forøvrig under 5 år gammelt, FDV foreligger og reklamasjonstiden løper.

Fuktsøk er bare veiledende, det er ingen garanti.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, mikro og induksjonstopp. Kjøkkenet har svarte glatte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum og ventilator med omluft.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



SPESIALROM

2. ETAJSE/HEMS > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom i hems har vegger kledd i panel og laminat gulv. Toalettrommet er utstyrt med gulvstående toalett, servant med servantskap og speil.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

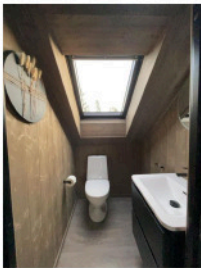
Kostnadsestimat: Under 10 000

Budalslia 17, 2338 ESPA
Gnr 406 - Bnr 124
3413 STANGE

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO

Norsk takst

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BADSTUE

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstu er plassert i annekset. Badstuen er utstyrt med elektrisk badstu ovn.

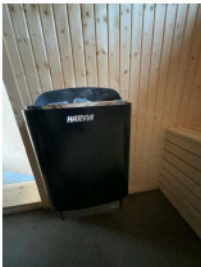
Vegger, tak og innredning i treverk

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.

Konsekvens/tiltak

- Ventilering i vegger må lages.



1. ETASJE > BADSTUE

1 TG 0 Teknisk anlegg

Elektrisk badstuovn fra byggeår.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap, da dette var plassert bak oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fordeleskap/rørskap er, iht opplysning fra eier, plassert bak oppvaskmaskin. Tilgjengeligheten er dårlig ved en eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fordeleskapet burde undersøkes. Det bør vurderes om det skal utføres kompensierende tiltak som følge av plasseringen.

Oppdragsnr.: 21703-1020

Befaringsdato: 21.11.2024

Side: 18 av 29

Budalslia 17, 2338 ESPA
Gnr 406 - Bnr 124
3413 STANGE

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO

Norsk takst

Tilstandsrapport

1 TG 0 Avløpsrør

Synlig avløpsrør i plastikk.

1 TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon med avtrekk på bad, og tiluft gjennom luftespalter i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Bygget er kun utstyrt med mekanisk avtrekk/utluft på badet. Avtrekket på badet er fuktstyrt, hytten vil derfor ikke ventileres når fuktnivåene på badene er lave.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør undersøkes hvilke tiltak som er passende for bygget.

1 TG 0 Andre VVS-installasjoner

Bygget er utstyrt med luft/luft varmepumpe fra Daikin. Innedelen er plassert på veggen på kjøkkenet. Utedelen er montert ved yttervegg på kjøkkenet.

Varmepumpen er fra byggeår. Funksjonstestet ved befaringstidspunktet og fungerer.

1 TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter plassert i skap på badet.



1 TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Oppdragsnr.: 21703-1020

Befaringsdato: 21.11.2024

Side: 19 av 29

Budalslia 17, 2338 ESPA
Gnr 406 - Bnr 124
3413 STANGE

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO

Norsk takst

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer plassert i under trapp. Innvendig elektrisk anlegg i bygget er skjult.

Til info: Det er påvist løse internettkabler i dataskapet ved siden av sikringsskapet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
- 2021
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
- Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
- Ja
- Eksisterer det samsvarserklæring?
- Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
- Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
- Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
- Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
- Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
- Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Elektrisk anlegg fra byggeår.

Oppdragsnr.: 21703-1020

Befaringsdato: 21.11.2024

Side: 20 av 29

Budalslia 17, 2338 ESPA
Gnr 406 - Bnr 124
3413 STANGE

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO

Norsk takst

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

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

Bygget er utstyrt med brannvarsler/røykvarsler i begge etasjer.

Forskrift om brannforebygging stilles det følgende krav til utstyr: Eier av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket. Eierene skal sørge for at boliger og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:
A) Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver(Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter(A eller AB merking)
D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A(A eller AB merking)

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Oppdragsnr.: 21703-1020

Befaringsdato: 21.11.2024

Side: 21 av 29

Budalslia 17, 2338 ESPA
Gnr 406 - Bnr 124
3413 STANGE

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO

 Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er byggegrunn av fjell.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår, plate på mark.

Grunnmur og fundamenter

Fundament ikke synlig for inspeksjon, da det er montert plater foran. Det antas at bygget har såleblokk under grunnmur, men fundamenttype er ikke kjent for takstmann.

Terrengforhold

Fallende terreng fra alle fasader på bygget, med unntak av fasade mot kjøkken. Her er det laget fall med grus ut fra vegg, men terrenget ca. 1 m fra fasadeveggen heller mot huset. Det er vurdert til forholdene ikke øker risiko for vann mot muren/huset.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløp fra byggeår. Vann- og avløpsledninger ligger skjult i grunnen og er ikke mulig å besiktige.

Oppdragsnr.: 21703-1020

Befaringsdato: 21.11.2024

Side: 22 av 29

Budalslia 17, 2338 ESPA
Gnr 406 - Bnr 124
3413 STANGE

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO

 Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

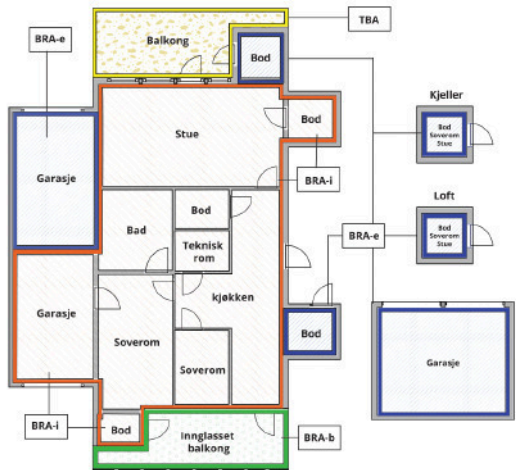
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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?](#)

Oppdragsnr.: 21703-1020

Befaringsdato: 21.11.2024

Side: 23 av 29

Budalslia 17, 2338 ESPA
Gnr 406 - Bnr 124
3413 STANGE

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO



Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			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	88	10		98	42		98
2. Etasje/Hems	31			31		15	46
SUM	119	10			42	15	144
SUM BRA	129						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad , Entré , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad 2, Bod 1.etg	Badstue , Bod eksternt	
2. Etasje/Hems	Soverom , TV-Stue , Toalettrom , Soverom 2, Bod		

Kommentar

Takhøyden i 2.etasje/Hems er i tilfeldig valgt punkt målt til 1,90 m. Arealene er derfor godkjent for oppmåling som BRA, men det er ikke gitt at de er godkjent som oppholdsareal, dette burde undersøkes ytterligere. Ettersom takhøyden i 2. etasje er så nære grensen for godkjent oppmålt areal(1,90m) vil eventuelle svanker i gulvet eller lignende tilsi at deler av arealet er under grensen for godkjent areal for oppmåling. Dette er ikke tatt høyde for i beregning av arealet, da etasjeskille er målt for skjevheter er er rett. På sikt kan endringer i planeten på gulvet påvirket arealet. Bytte av gulvtype til et tykkere produkt vil også kunne påvirke arealet/kan føre til ikke måleverdighet.

en minimal endring i gulvtykkelse kan føre til ikke måleverdighet.

Terrassen foran bygget er målt til ca. 34 kvm. Terrassen bak bygget/mellom hovedhus og anneks er målt til ca. 8 kvm.

Ekstern bod i anneks er ca. 5 kvm.
Badstu i anneks er ca. 5 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Oppdragsnr.: 21703-1020

Befaringsdato: 21.11.2024

Side: 24 av 29

Budalslia 17, 2338 ESPA
Gnr 406 - Bnr 124
3413 STANGE

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO



Kommentar: Takhøyde i 2.etasje/hems: Vær oppmerksom på at arealene i 2.etasje/hems er er godkjent rom for varig opphold. Oppsummert reglene for varig opphold under:

- Rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,4 m.
For romhøyde i boenheter gjelder følgende:
a) Rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,4 m.
b) Rom som ikke er for varig opphold skal ha høyde minimum 2,2 m.
c) Fritidsbolig med én boenhet skal ha høyde minimum 2,2 m.
d) Deler av et rom kan ha lavere høyde der dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	113	6

Kommentar

Fritidsbolig
Bod i 1. etg er ca. 4 kvm BRA.
Bod i 2.etg/hems er ca. 2 kvm BRA.

Oppdragsnr.: 21703-1020

Befaringsdato: 21.11.2024

Side: 25 av 29

Budalslia 17, 2338 ESPA
Gnr 406 - Bnr 124
3413 STANGE

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.11.2024	Odinn Thorsson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3413 STANGE	406	124		0	999,5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Budalslia 17							
Hjemmelshaver Fuglerud Mariann Michaela,Jahr Øyvind Christian							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet Hytten ligger flott til på utsiktstomt på Mjøsli.
Adkomstvei Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Om tomten Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 350 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
JBF	2247635			
Kommentar				

Budalslia 17, 2338 ESPA
Gnr 406 - Bnr 124
3413 STANGE

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger er gitt av eier enten på befaring og/eller pr. email	Gjennomgått		Nei
Megler		Tilsendte opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggemeldte tegninger	Ikke gjennomgått		Nei

Budalslia 17, 2338 ESPA
Gnr 406 - Bnr 124
3413 STANGE

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvaliteten og alder vurdert.

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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 insiden 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.

Budalslia 17, 2338 ESPA
Gnr 406 - Bnr 124
3413 STANGE

OTT Takst og Eiendom AS
Nedre Silkestrå 4
0375 OSLO



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

iVerdi AS, 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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VL1228>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Oppdragsnr.: 21703-1020

Befaringsdato: 21.11.2024

Side: 28 av 29

Oppdragsnr.: 21703-1020

Befaringsdato: 21.11.2024

Side: 29 av 29

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Proaktiv EM Briskeby	
Oppdragsnr.	
87240132	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mariann Michaela Fuglerud	Øyvind Christian Jahr

Gateadresse	
Budalslia 17	
Poststed	Postnr
ESPA	2338

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
Ar 2022

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år 2
Antall måneder 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap JBF
Pollise/avtalenr. 2247635

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MMF, OCJ

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar Nei
- 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 Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 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 Nei
- 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
Beskrivelse Type Zaptec Go Ladeboks
- 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 Nei
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: MMF, OCJ

2

- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja
- 23

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

☒ Nei ☐ Ja
- 24

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 87240132

Initialer selger: MMF, OCJ

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 87240132

Initialer selger: MMF, OCJ

4

PROAKTIV.NO

161

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mariann Michaela Fuglerud	81d9893c4f1f82b100407ea0b6f488add4685131	21.11.2024 20:01:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christian Jahr	6209af1bc7a232774bb2aad4598cdc3fcd79fd91	18.11.2024 17:39:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 87240132

→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.

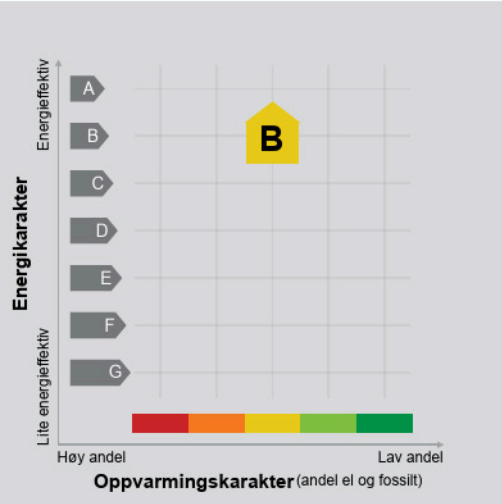
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

nets

ENERGIATTEST

Adresse	Budalslia 17
Postnummer	2338
Sted	ESPA
Kommunenavn	Stange
Gårdsnummer	406
Bruksnummer	124
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300903160
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2024-53707
Dato	24.11.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Stange kommune

Adresse: Postboks 214, 2336 STANGE

Telefon: 62 56 20 00

Utskriftsdato: 17.11.2024

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Stange kommune
---------	---	-----------------------

Kommunenr.	3413	Gårdsnr.	406	Bruksnr.	124	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Budalslia 17, 2338 ESPA								

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

Plantyper uten treff

☒ Kommuneplaner under arbeid

☒ Kommunedelplaner under arbeid

☒ Reguleringsplaner over bakken

☒ Reguleringsplaner bunn

☒ Bebyggelsesplaner

☒ Bebyggelsesplaner under bakken

☒ Kommunedelplaner

☒ Reguleringsplaner under bakken

☒ Reguleringsplaner under arbeid

☒ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

☒ Bebyggelsesplaner over bakken

☒ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202301
Navn	Kommuneplanens areal del 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens areal del
Status	Endelig vedtatt areal plan
Ikrafttredelse	18.10.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3413/dokumenter/10560/Planbestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 7 m ² Arealbruk Blå/grønnstruktur,Nåværende
	Delareal 992 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	344
----	-----

Navn	Delfelt BFR1 - BFR7 Fallhøgda
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt areal plan
Ikrafttredelse	18.10.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3413/dokumenter/10696/14.04.24.344%20Reguleringsbestemmelser%20Fallh_gda%20BFR1-BFR7%20.pdf
Delarealer	Delareal 990 m ² Formål Fritidsbebyggelse Feltnavn BFR2
	Delareal 7 m ² Formål Frilufttsformål Feltnavn LF
	Delareal 2 m ² Formål Veg Feltnavn SV6



Stange kommune

Adresse: Postboks 214, 2336 STANGE
Telefon: 62 56 20 00

Utskriftsdato: 17.11.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Stange kommune
---------	---	-----------------------

Kommunenr.	3413	Gårdsnr.	406	Bruksnr.	124	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Budalslia 17, 2338 ESPA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	5 750,85 kr
Eiendomsskatt	1 984,52 kr
Feiing	91,50 kr
Renovasjon	1 736,24 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPORSLER:

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.

	Ferdigattest 21/2046-13 Etter plan- og bygningsloven (Pbl) av 27. Juni 2008 § 21-10	
Ansvarlig søker Byggepartner Øst AS Støhøgda 40, 2330 VALLSET	Tiltakshaver «f1» «f3», «f5» «f6»	
Ferdigattest er gitt for		
Eiendom Budalslia 17	Gnr./Bnr./Festenr./Seksjon nr 406/124	
Spesifikasjon		
Tiltakets/byggets art Nybygg fritidsbolig og bod		Bygningsnummer: 300 903 160 (F) og 300 903 162 (B)
Vedtaket fattet av Stange kommune, Bygg- og oppmåling		Vedtak dato 05.07.2021
		Saksnr. 21/239
Merknader	Ferdigattesten utstedes med bakgrunn i framlagt sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jfr. Pbl § 21-10. For tiltak som krever uavhengig kontroll er det framlagt dokumentasjon for utført sluttkontroll, jfr. Pbl § 24-2. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. Pbl § 20-1)	
	Antall pipeløp: Ett Energiforsyning: Elektrisitet og biobrensel Varmefordeling: El. varmekabler/panelovner og kamin/ovn/peis	
	Tiltakshaver er ansvarlig for at den enkelte bygning og bruksenhet blir merket med adressenummer og eventuelt adressemerke før denne tas i bruk, jf. matrikkelforskriften § 57.	
Underskrift		
Sted Stange	Dato 20.12.2021	Anders Strand Vestjordet Byggesaksbehandler <i>Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.</i>
Kopi sendt til Byggepartner Øst AS, Støhøgda 40, 2330 VALLSET Stange Kommune Teknisk administrasjon, Postboks 214, 2335 STANGE Stange Energi Nett AS, Storgata 43, 2335 STANGE Hedmarken Brannvesen, Åkersvikvegen 3, 2321 HAMAR Sirkula IKS, Postboks 3, 2301 HAMAR Eiendomsskattekontoret		



Boligkjøperpakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken	Leilighetspakken	Hyttepakken
	<i>For eiendommer med felles bygningsforsikring</i>	
Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.	Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.	Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.
18 900,-	9 900,-	18 900,-
	<i>Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.</i>	

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.



Les mer om Boligkjøperpakken

I samarbeid med  Söderberg & Partners

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonсен, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Budalslia 17, 2338 ESPA. Gnr. 406, bnr. 124, i Stange kommune, oppdragsnr.: 87240132
Megler: Sonja Damcevski Johansen, mobil: 98 80 72 10, e-post: sdj@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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



proaktiv.no



Alexandra Nygård

Kontorsjef / Partner /
Eiendomsmeglerfullmektig
90 98 65 70
an@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Properties

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo, 22 44 24 00, briskeby@proaktiv.no