



aktiv.

Langeskavlvegen 8, 2985 TYINKRYSSET

**Fritidseiendom med nydelig
beliggenhet og fantastisk utsikt,
ca. 1.065 moh. Strøm.**



Eiendomsmeglerfullmektig

Ingrid Skrindsrud

Mobil 901 25 967

E-post ingrid.skrindsrud@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.

TLF. 61 36 66 33

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 2 690 000,-
Omkostn.: Kr 86 390,-
Total ink omk.: Kr 2 776 390,-
Selger: Anders Wold
Astrid Svanqvist Wold

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total: 71/81 m²
Tomtstr.: 2465.6 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 6, bnr. 70
Oppdragsnr.: 1201230140

Fritidseiendom med nydelig beliggenhet og fantastisk utsikt, ca. 1.065 moh. Strøm.

Med sin nydelige beliggenhet på 1.065 moh. i Mjølkedølafeltet på Eidsbugarden er dette et fantastisk sted å komme opp til! Her er en omgitt av mektige fjell og flott natur, og områdene rundt Eidsbugarden er et av Norges mest attraktive rekreasjonsområder.

Hytta ligger ved inngangen til Jotunheimen nasjonalpark, et høyfjellsområde med fantastiske turmuligheter sommer som vinter.

Fritidseiendommens bebyggelse består av koselig hytte og anneks/stabbur på stor naturtomt i åpent fjellandskap. Hytta er lys og luftig med mange vinduer slik at en virkelig kan nyte den vakre naturen. Det er sommervei med parkering ved hytta. Vinterstid er det parkering ved Tyin, 20 km unna, og en kan benytte seg av beltebil i rute eller snøscooter. Reisen med beltebil om vinteren er en eksotisk opplevelse.



Innhold

| | |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Bilder | 27 |
| Egenerklæring | 83 |
| Energiattest | 101 |
| Grunnbok | 102 |
| Dagbøker | 104 |
| Budskjema | 118 |

Om Langeskavlvegen 8

Om boligen

Areal

BRA - i: 71 m²

BRA - e: 10 m²

BRA totalt: 81 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 71 m² Stue, kjøkken, spisestue, rom for personlig hygiene, to soverom, gang, entré og bod m/do.

BRA-e: 2 m² Utvendig bod.

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 m² Soverom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunkt.

Ny arealstandard:

- Utvendig bod/uthus er definert som eksternt bruksareal.
- Terrasse er ikke målt opp av meg.

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.

- Eksternt bruksareal BRA-e:

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.

- Innglasset balkong mv. - BRA-b:

Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong

- Terrasse- og balkongareal TBA:

Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2465.6 m²

Tomtebeskrivelse

Koselig eiertomt i flatt terreng med litt helling. Det er naturtomt i åpent fjellandskap med gress, vierkratt og stein.

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.

For denne eiendommen er to av grensene er grønne, mens to av grensene er lilla. Tomtearealet vil dermed avvike ved nøyaktig oppmåling.

Beliggenhet

I dette unike og attraktive hytteområdet på Eidsbugarden, hvor det svært sjelden er noe for salg, finner du denne solrike eiendommen. Den ligger på en romslig eiertomt i hellingen innenfor Eidsbugarden, nærmere bestemt i Mjølkedølafeltet, nær elva Mjølkedøla som renner ut i Bygdin.

Eiendommen ligger ca. 1.065 moh, med fantastisk utsikt over Eidsbugarden, Fondsbu

og Bygdinvannet, og til fjellområdet rundt med bla. Gravafjellet, Galdeberget, Langeskavlén, Storegut, Torshamaren, Skjenegge mm . Her er en omgitt av mektige fjell og en fantastisk natur, og områdene rundt Eidsbugarden er et av Norges mest attraktive rekreasjonsområder.

Her er det god plass mellom hyttene, slik at en usjenert kan nyte roen og stillheten, eller ta en tur ut på godt merkede stier. Snaufjellet er balsam for sjelen, og her er mulighetene mange for både korte og lengre turer! Hytta ligger ved inngangen til Jotunheimen nasjonalpark og området rundt hytta er et meget unikt og attraktivt høyfjellsområde med fantastisk flotte turmuligheter. Flere av Jotunheimens topper over 2000 meter kan nås på dagstur, og flere av Turistforeningens merkede turløyper starter her. Vang kommune har 14 topper over 2000 meter og sammen med nabokommunene er det over 200 topper over 2000 meter. Uranostind (2157 moh) er omtalt som den vakreste tinden i Jotunheimen. Den er spiss og majestetisk og har Uranosbreen på høyre side.

Det er gode fiskemuligheter i de mange fiskevannene i fjellene, og i Bygdin. Sommerstid går det rutebåt mellom Bygdin, Torfinnsbu og Eidsbugarden, flittig bruk av både dags-turister og av de som starter turen her. Området er mye brukt også om vinteren, og både turistforeningens hytte Fondsbu og Tyinholmen Høyfjellstuer har åpent store deler av året. Fondsbu ligger kun 500 m fra hytta.

Vinterstid kan en oppleve mange flotte skiturer om en velger å gå i skiløypene, eller om en vil ta en avstikker utenfor de merkede løypene. Det kjøres ikke opp løyper ved hytta, men tråkkes flittig opp av turgåere. Nærmeste alpinanlegg er Tyin - Filefjell skisenter med mange nedfarter, varmestue og café. Tyin-Filefjell regnes som et av de mest snørike og snøsikre områdene i Norge. For de som søker puddersnø og skikjøring med store utfordringer, ligger også disse mulighetene åpne. Nær sagt hele området er et eldorado for toppturer.

Tyin aktiv har 15 års erfaring med guiding i området, og er godt kjent for sine kitekurs og føringsturer til Uranostind og Falketind.

Se: <http://skisporet.no/oppland/tyinfilefjell> for skiløypekart og status på preparerte skispor i vintersesongen.

Eidsbugarden er like vakkert uansett årstid, og ligger usjenert til med adkomst fra Filefjell og Tyin. Om sommeren er det bilvei helt frem til hyttedøra, vinterstid er veien stengt, og det går da rutegående beltebil fra Tyin i sesongen (fra februar til påske). Ellers er det transport med snøscooter.

På Tyinkrysset, ca. 23 km fra hytta, finner en bl.a. bensinstasjon, dagligvarebutikk, serveringssteder og sportsbutikk.

Med hytte på Eidsbugarden har du umiddelbar nærhet til et stort stykke Norge med den flotteste naturen og de fineste fjellturene. Området vil gi deg ekstreme

naturopplevelser både sommer og vinter med turer, jakt og fiske.

Adkomst

Fra Oslo kan en kjøre til Sandvika og følge E16 til Fagernes. Fortsett videre på E16 mot Bergen i ca. 75 km til Tyinkrysset. Ta av til venstre inn på Rv 53 mot Årdal på Høgesetvegen. Kjør ca. 300 m og ta av til høyre og kjør 3,2 km.

Sving til høyre inn på 252 Eidsbugardvegen og følg denne 19,3 km. Ta til venstre inn på Vinjevegen og følg denne ca. 500 m.

Sving nå til venstre inn på Langeskavlvegen og følg denne ca. 100 m, ta så av til venstre, og hytta ligger på venstre side merket med "Aktiv- til salgs!"

God tur!

Bebyggelsen

Fritidsbolig og anneks.

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Tor-Audun Eriksen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjon under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Fritidsbolig:

Byggeår: 1974

Tilbygg / modernisering:

2003: Tilbygg: Tilbygg/ombygging

Standard:

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

Vedlikehold:

Bygget er vedlikeholdt, men det er bemerket flere avvik som er kommentert i rapporten.

UTVENDIG:

Saltak med sperrekonstruksjon i tre. Taktekkingen er av torv og takrenner av tre med kjetting/stålnedløp.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon med stående behandlet bordkledning i tre.

Bygningen har trevinduer med koblet glass i ramme 1+1 og hovedytterdør i tre med malt ytterside.

Terrasse oppført med bjelkelag og terrassebord.

Fundament av lettklinkerblokker på terreng.

INNVENDIG:

Innvendig er det gulv av heltre furubord og flislagt gulv i gang. Veggene er kledd med trepanel. Himlinger er røsta og kledd med trepanel over rundstokker av tre.

Bygget har gulv mot grunn av trebjelkelag med stubbeloft over krypkjeller.

Hytta har elementpipe av lettklinkerblokker og med tilmurt åpen peis. Det er tilkoblet oljefyr/kamin og sotluke.

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbeloftsgulv av trebord.

Innvendig heltre furu fyllingsdører.

TOMTEFORHOLD

Ringmur i betongkonstruksjon med ventilert kryperom. Det er ukjent fundamentering/ byggegrunn.

Eiendommen har flat til kupert naturtomt.

Biotank tilknyttet utedo i deler av krypkjeller/utvendig. Utvendig lufting og luke for tømning.

Anneks:

Byggeår: 1999

Standard:

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

Vedlikehold:

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse:

Anneks i laftet tømmer oppført på søylefundament i betong og bjelkelag/tresøyler.

Saltak i sperrekonstruksjon med innvendig røsta himling. Tak er tekket med torv.

Innvendig er det plassbygd seng/køyeseng.

Åpent lager/vedskjul av uisolert bindingsverk inntil østre langvegg.

Rommet har naturlig ventilasjon via veggventil.

Avvik/mangler:

- Det er ikke montert takrenner for kontrollert bortledning av takvann.

- Værslitte stokker, ytterdør og vinduer.

- Det er ikke registrert røykvarsler/brannslukningsutstyr innvendig (dette gjelder anneks).

Verditakst

Kr 3 400 000

Sammendrag selgers egenerklæring

- Lekkasje fra kjøkkenvask, fra takrenne ved inngangsdør. Tett sluk fra vask og dusj på bad.
- Tilbygg bad/våtrom ble utført i 2003. Arbeidet ble utført av faglært Knut Kampesven, Eidsbugarden, Tyinkrysset.
- Arbeidet er byggmeldt og godkjent av Vang kommune.
- Det har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende. Tett sluk på bad.
- Skjevhet i terrasse plating ute. Noe skjevhet gulv på annekset.
- Det ble lagt inn elektrisitet i tillegg til tidligere 12 volts anlegg i 2007. Arbeid utført av Elektrisk Installasjon AS, 2975 Vang i Valdres.
- Det foreligger ikke samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)
- Feier i Vang Kommune har utført kontroll av pipe, ovner etc.
- Terrasse, vinduer, inngangsdør, tak og fasade mm. mot øst ble bygget nytt i forbindelse med utvidelse i år 2004. Arbeid utført av Knut Kampesven, Eidsbugarden.
- Det er bygget uthus/stabbur i 1999. Dette er innredet som soverom. Arbeidet ble godkjent og bekreftet senere ved en inkurie den 3.2 2017.
- Det er laget en tilstands rapport av Hallingdal og Valdres eiendomstaksering.

Tilleggs kommentar:

Eiendommen selges på vegne av selger via Fremtidsfullmakt. Ref megler. Fullmaktshavere er lite kjent med hytta, men har gjort befarings og besvart egenerklærings skjema etter beste evne. Det er både 200V innlagt elektrisitet og 12 volt anlegg som del av dette. Det er oppvarming ved elektriske panelovner, varmekabler, parafin ovn og vedfyrt peis. Det er en "ring hytta varm" tjeneste. Gasskomfyr på kjøkken. Elektrisk/gassdrevet kjøleskap Det er innlagt TV signal. Vann bæres inn fra bekk på sommeren og tilkjøres fra Fondsbu om vinteren. Det er mulltoalett som fungerer bra. Det er et frostfritt/isolert kjellerrom på ca 0.5m³ under stuegulvet. Adgang via luke. Eiendommen ble skilt ut i 1973 Oppført første gang ca 1974/75 Kjøpt av nåværende eier i 1993. Uthus oppført i 1999, bygget ut 2003, Elektrisitet lagt inn i 2007

Se også vedlagte egenerklærings skjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Fritidsbolig:

Gang, vaskerom, stue, kjøkken, spisestue, gang og to soverom.

Bod m/do.

Terrasse.

Annekset/stabbur:

Soverom.

Standard

Med en koselig eiendom som denne med umiddelbar nærhet til urørt natur og med storslagen fjellutsikt, ligger alt vel til rette for opplevelsesrike dager på fjellet. Her kan en enkelt finne seg en fin, liten uteplass og nyte sola og den uforstyrrede utsikten. Området har et flott og unikt grendemiljø med sosial kontakt og egen "Budstikke".

Fritidseiendommens bebyggelse består av koselig hytte og anneks/stabbur på stor naturtomt i åpent fjellandskap. Bygningene har torv på taket og takrenner av tre, noe som er både vakkert og funksjonelt.

Inne i hytta er det åpent, lyst og luftig med mange vinduer slik at en virkelig kan nyte den vakre naturen som omgir hytta.

Den rausta himlingen med rundstokker av tre gir stua en god og luftig romfølelse, og en kan nyte kalde vinterdager foran peisen. For å få ekstra varme på kalde dager kan en benytte oljekaminen. I stua er det plass til flere sittegrupper. Her kan en samles rundt et vakkert langbord, slappe av i sofakroken eller sitte nær peisen og lese en god bok.

Kjøkkenet har innredning av heltre med malte glatte fronter, gasskomfyr og elektrisk/gassdrevet kjøleskap. Benkeplaten er av laminat og med nedfelt vaskekum av stål. Under stuegulvet er det et frostfritt/isolert kjellerrom med adgang via luke, hvor en enkelt kan oppbevare mat og drikke.

Hytta har to gode soverom, begge med garderobeløsning. Det ene soverommet har plass til dobbeltseng, mens det andre rommet er innredet med køyeseng.

Enkelt hyttebad med servantinnredning med avløp til bøtte, mulldo med utvendig lufting og luke for tømning samt hyttedusj. Gråvann fra dusj er opplyst å gå i eget avløp.

Entreen har flislagt gulv med varmekabler og plass til det man trenger av yttertøy og sko.

En bod i forbindelse med entreen sørger for at det er enklere å ha orden i sakene.

I tillegg har hytta en terrasseplattning hvor man kan nyte naturen utenfor, grille og bare slappe av slik hytteliv skal være.

På eiendommen finner man også et anneks/stabbur, koselig innredet med flere sengeplasser. Dette vil garantert være et populært oppholdssted for familiens ungdommer, eller for den som er heldig å bli bedt med på hyttetur.

Med sin nydelig beliggenhet på 1.065 moh. i Mjølkedølafeltet på Eidsbugarden er dette et fantastisk sted å komme opp til!

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3:

Fritidsbolig:

Utvendig:

Taktekking, TG2

Taktekkingen er av torv og taket er besikket fra bakkenivå. Torv og undertak er ifølge rekvirent lagt i 2004.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Torvstokk er værslitt og har stedvis mangelfull innfestning. Det er registrert ufaglig løsning/avslutning på torvtak på utvendig bod.

Tiltak:

- Lokal utbedring.

Kostnadsestimat : Under 10 000.

Nedløp og beslag, TG2

Takrenner av tre med kjettingnedløp.

Vurdering av avvik:

- Takrenner har punktvis lekkasjer.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenne ved bod er gjengrodd med mose. Takrennenedløp har stedvis deformasjoner som følge av frostsprengning.

Tiltak:

- Stigetrinn for feier anbefales montert, men grunnet slak takvinkel bør behovet avklares med det lokalt brann/feievesen. Kostnadsestimat satt for lokal utbedring/utskiftning av takrenner. Frostsprengte nedløp må holdes under oppsikt og tiltak må vurderes om tilstanden forverres.

Kostnadsestimat : Under 10 000.

Veggkonstruksjon, TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående behandlet bordkledning i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er vepsebol i ytterhjørne mot sørøst. Det er ikke funnet tilfredsstillende lufting av kledning mot grunnmur. Jmf. bygningsåret for konstruksjonen var dette en vanlig

Løsning på utvendig kledning.

Tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.
 - Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunkt. Normalt fungerer det med ikke luftet kledning i tørt fjellklima. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting.
- Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000.

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Saltak med sperrekonstruksjon i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Fuktmerker i trepanel rundt pipegjennomføring i takkonstruksjonen. Registrert liten nedbøyning i åpning i tilbygg/stue.

Tiltak:

- Det må gjøres nærmere undersøkelser av tetting rundt pipe. Nedbøyning bør holdes under oppsikt og tiltak må vurderes om forholdene endrer seg.

Kostnadsestimat : Under 10 000.

Vinduer, TG2

Bygningen har trevinduer med koblet glass i ramme 1+1

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000.

Dører, TG2

Bygningen har hovedytterdør i tre med malt ytterside.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tiltak:

- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat : Under 10 000.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG3

Terrasse i tre oppført med bjelkelag og terrassebord. Fundament av lettklinkerblokker på terreng. Nivåforskjell mellom terrasse og terreng er stedvis målt til over 0,5 meter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tiltak:

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Skjevheter må sees i sammenheng med mangelfull fundamentering.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000.

Innvendig:

Overflater, TG2

Innvendig er det gulv av heltre furubord og flislagt gulv i gang. Veggene er kledd med trepanel. Himlinger er røsta og kledd med trepanel over rundstokker av tre.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Stedvis overflater med en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Se soverom og sprekker i gulv. Det er registrert bom i fliser i gang, men ingen løse fuger/flise og 'bom' antas å skyldes et hulrom mellom lim/flis i forbindelse med legging.

Tiltak:

- Lokal utbedring.

Kostnadsestimat : Under 10 000.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG3

Bygget har gulv mot grunn av trebjelkelag med stubbeloft over krypkjeller. Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver). Målingene ble gjort i gang, stue og spisestue. Det er målt 23 mm høydeforskjell på gulv i gang/kjøkken over en lengde på 2 m. Det er målt 35 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet i kjøkken/gang/stue

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Kostnadsestimat satt for nærmere undersøkelser og undersøkelser av grunn og grunnforhold. Tiltak med selve opprettingen av hytta må sees i sammenheng med kontrollpunkt grunnmur/fundamenter.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Pipe og ildsted, TG3

Hytta har elementpipe av lettklinkerblokker og med tilmurt åpen peis. Det er tilkoblet oljefyr/kamin og sotluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må monteres ubrennbar plate på vegg. Det anbefales en fullstendig gjennomgang og kontroll av bygningens ildsted og pipe av det lokale brann/feievesen. Riss bør holdes under oppsikt og tiltak vurderes om forholdene skulle endre seg.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Krypkjeller, TG2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbeloftsgulv av trebord. Krypkjeller er besiktiget fra luke i stue og luke i vegg ved ytterdør. Ved fuktmåling i bjelkelag, måles det for høye fuktverdier (vektprosent fukt) i trevirket, her med fare for ytterligere skadepotensiale i form av sopp og råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Krypkjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.

Tiltak:

- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.
- Jevnlig kontroll av krypkjeller anbefales for forebygging av skader.
- Kostnadsestimat satt for nærmere undersøkelser og lokal utbedring/bekjempelse av mus. Det anbefales etablering og kontroll av eksisterende ventiler slik at disse gir tilstrekkelig ventilering.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000.

Innvendige dører, TG2

Innvendig heltre furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tiltak:

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat : Under 10 000.

Kjøkken:

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkenet har innredning av heltre med malte glatte fronter. Benkeplaten er av laminat

og med nedfelt vaskekum av stål.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.
- Det er ved bruk av fuktmåler ved benkeinnredning med servant, er det målt fuktighet i tregulv.

Tiltak:

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.
 - Området med fukt bør holdes under oppsikt, da det fremstår som om forholdet skyldes vannsøl fra vannkanne. Kostnadsestimat satt for lokal utbedring/utskiftning.
- Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000.

Avtrekk, TG2

Det er naturlig ventilering fra kjøkken via veggventiler.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat : Under 10 000.

Tekniske installasjoner:

Ventilasjon, TG2

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Stedvis skader på veggventiler.

Tiltak:

- Lokal utbedring.

Kostnadsestimat : Under 10 000.

Varmesentral, TG3

Det er installert oljefyr/kamin med dagtank på kjøkken. Jmf. forskriftskrav når innlagt strøm i bygning; Skal slike anlegg bygges om til biobrensel og/eller fjernes.

Vurdering av avvik:

- Oljefyr er ikke ombygd til biobrensel.

Tiltak:

- Oljeanlegget må saneres eller bygges om.

Kostnadsestimat : Under 10 000.

Elektrisk anlegg, TG2

Det er lagt inn strøm i hytta og sikringssskap er plassert i bod og har sikringer av jordfeilautomater med kursoversikt i skap. Hytta har noe opplegg via strøm og ellers noe opplegg via solcelle/12 v. El-anlegg er i følge eier lagt inn i 2007. Det foreligger

ikke noe dokumentasjon i form av samsvarserklæring på utførte arbeider. Se utfylt egenerklæring.

21. 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.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? 2007.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja.

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja.

Eksisterer det samsvarserklæring? Ukjent.

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 at sikringene løses ut? Nei.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei.

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Nei.

10. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei.

14. 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.

15. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja.

16. 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? Ja.

Kommentar: Det er ikke registrert anmerkninger ved anlegget av meg, men det anbefales at anlegget får en utvidet el-kontroll grunnet alder og grunnet manglende samsvarserklæring.

Kostnadsestimat : Under 10 000.

Tomteforhold

Drenering, TG2

Bygget har ringmur av murkonstruksjon satt på grunn/i terreng. Overvann fra tak ledes i nedløp. Det er ikke registrert noe form for tettesjikt/fuktsikring mot grunn/murkonstruksjon og jmf. bygningsåret var dette en vanlig løsning på slike konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av

underetg/kjeller vil og være avgjørende.
Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad.

Grunnmur og fundamenter, TG3

Ringmur i betongkonstruksjon med ventilert kryperom. Det er ukjent fundamentering/byggegrunn.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Kostnadsestimat er satt for nærmere undersøkelser/lokal utbedring. Ved eventuell igangsetting av tiltak vil det være naturlig å medta tiltak lagt under kontrollpunkt etasjeskille og terrengforhold.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Terrengforhold, TG2

Eiendommen flat til kupert naturtomt. Ved kontroll av NVE-faresoner/kart. Ligger eiendommen i et aktsomhetsområde for flom og i nærhet til aktsomhetsområde for skred.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og muligheter for større vannansamlinger.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad.

Septiktank, TG2

Biotank tilknyttet utedo i deler av krypkjeller/utvendig. Utvendig lufting og luke for tømming.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- TG 2 er gitt med bakgrunn i alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på glassfibertank.

Tiltak

- Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad.

Innbo og løsøre

Hytta selges møblert.

Følgende gjenstander følger uansett ikke med i handelen:

- Dekoder

- Div. dekor og antikviteter som to hjortegevir, hestespeil, et par ski og en stav, alle tre-butter og boller, ferdaskrin, tre-skrin, vegg klokke, to krydderbeholdere i tre, alle lystemer, dekor hjort, settekasse, ølseidel i tre, brodert håndkle, to gamle trestoler, to kart og ett bilde av Jotunheimen, alle ølboller, tallerken veggholder, eldre veggskap, alt av dyner, puter og sengeklær/tepper, to dekor puter, stort trau på stativ og div. skinn.

Brunevarer (tv, musikkanlegg, tv-antenn, parabolantenn, tuner, dekode osv,) følger kun med i handelen dersom dette er angitt spesielt i salgsoppgaven.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Følgende følger med salget: Komfyr, kjøleskap, ventilator, micro ovn.

TV/Internett/Bredbånd

Parabol. Har hatt Alente abonnement.

Mobilt bredbånd kan installeres.

Tilfredsstillende mobildekning.

Parkering

Parkering på egen tomt i sommerhalvåret. Vinterstid på felles parkeringsplass, ca. 20 km fra hytta.

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

2867250

Diverse

Eiendommen ligger i et flott turområde hvor det kan være fristende å ta seg en skitur. Vi anbefaler alle å gå inn på www.skisporet.no for å finne oppdatert informasjon om løypenettet og kjøring av dette.

Eiendommen overtas slik den fremstår på visning og vil ikke bli ytterligere vasket eller ryddet, med unntak av at personlige eiendeler og innbo som ikke skal medfølge i handelen, vil bli fjernet.

Eiendommen har 230 V lagt opp til varmekabler i gang og kontakt til panelovn. Det er montert en omformer fra 230 - 12 V på kjøkkenet slik at øvrig elektrisk er 12 V anlegg.

Hovedsikringen er 400 V.

Oppgitt areal er samlet areal for alle bygg.

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærom (P-rom) og sekundærom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Det som finnes på eiendommen av røykvarslere, brannslukningsapparat og evt. annet brannslukningsutstyr overtas i den stand det er i. Det anbefales på generelt grunnlag å jevnlig kontrollere brannslukningsutstyr ihht. Forskrift om brannforebygging.

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

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

Energi

Oppvarming

Strøm, parafin, ved og mobil gassovn. Det er også en "ring hytta varm" tjeneste.

Vang energi opplyser: Anlegget ble sist kontrollert og godkjent 23.08.2009.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 690 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2023:

Brannsyn, feiing: kr. 322,-

Renovasjon pr. år: kr. 2.055,-.

Formuesverdi primær

Kr 167 654

Formuesverdi primær år
2021

Andre utgifter

Bomavgift kr. 200,-

Vedlikehold vei kr. 900,- inkl. brøyting.

Velavgift kr. 360,- (ikke pliktig)

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 6, bruksnummer 70 i Vang kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3454/6/70:

03.11.1975 - Dokumentnr: 5216 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om felles veg

Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1975 - Dokumentnr: 5217 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om felles brønn

Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.1974 - Dokumentnr: 2824 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3454 Gnr:6 Bnr:60

01.01.2020 - Dokumentnr: 206967 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0545 Gnr:6 Bnr:70

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Jf. plan

og bygningsloven § 21 10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Fritidsbolig:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er avvik på fasade mot øst. Denne er ikke bygget jmf. stemplede tegninger. Utebod er medtatt på tegninger.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Nei

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

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

Anneks:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger ikke tegninger.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Nei

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

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

Det foreligger ikke ferdigattest på annekset. Dette blir kjøpers ansvar, kostnad og risiko å eventuelt påse.

Vei, vann og avløp

Sommervei med parkering ved hytta. Vinterstid er det parkering ved Tyin (20 km) og en kan benytte seg av beltebil i rute (linje 8600 NOR-WAY) eller snøscooter.

Vann bæres inn fra bekk, eller tilkjørt fra Fondsbu. Avstand til vannkilden er 20/100 m. Alternativt medbringes.

Avløp for gråvann basert på vann som bæres inn i hytta og slippes ut i terreng. Eiendommen har mulldo.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger innunder Kommuneplan, vedtatt 18.12.2014. Spredd fritidsbebyggelse. Det er føresegn 4.5.1 som regulerer eiendommen. Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

Hytta har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen fortsatt skal benyttes som fritidsbolig.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

3-3 (2).

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

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

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Normalt 3-4 uker etter budaksept.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtagelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

67 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 690 000,00))

86 390,- (Omkostninger totalt)

2 776 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 86 390

Betalingsbetingelser

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglernes vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.742,-, grunnbokutskrift og kopi av tinglyste dokumenter kr. 590,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 585,- markedspakke kr. 19.900,- samt provisjon 1,7 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Oppdragsansvarlig

Ingrid Skrindsrud
Eiendomsmeglerfullmektig
ingrid.skrindsrud@aktiv.no
Tlf: 901 25 967

Ansvarlig megler

Linn Hamre
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
linn.hamre@aktiv.no
Tlf: 997 34 264

Valdres Eiendomskontor AS, Jernbanevegen 14
2900 Fagernes
Tlf: 613 66 633

Salgsoppgavedato

07.10.2024

















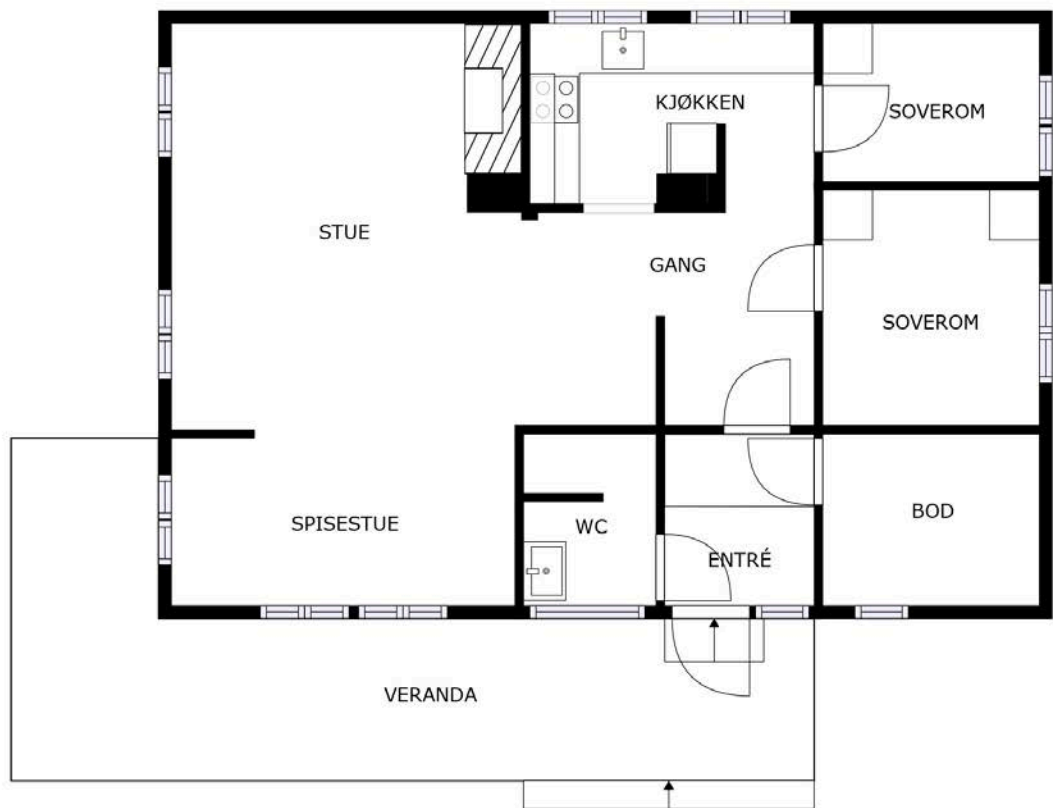
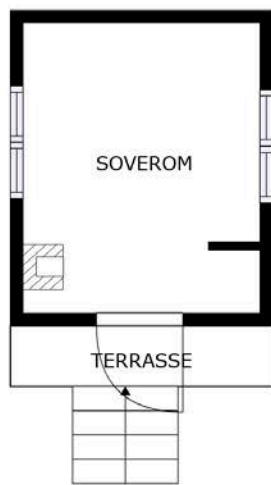













Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Langeskavlvegen 8, 2985 TYINKRYSSET
 VANG kommune
 # gnr. 6, bnr. 70

Markedsverdi

3 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 03.10.2024

Rapportdato: 03.10.2024

Oppdragsnr.: 21462-1157

Referansenummer: GA1660

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Audun Eriksen

Vår ref: 2023304



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.

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS ble etablert i 1999 og har kontorer på Gol, Fagernes og Beitostølen.

Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrermestere og en murermester. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

Vår største oppdragsmengde omfatter tilstandsrapport og verditakst på bolig/fritidsboliger, samt taksering av landbrukseiendommer. Ved oppføring av bygninger kan vi foreta byggelånsoppfølging, og videre bidra når bygning skal overleveres fra entreprenør til kunde/byggherre, hvor bygning kontrolleres mot kontrakt, forskrifter og standarder.

Rapportansvarlig

Tor Audun Eriksen

Uavhengig Takstingeniør

tor.audun@takstmann.com

404 00 247



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

OPPSUMERING TILSTAND:

Eiendommen ligger ved Eidsbugarden, i Vang kommune.
Eiendommen har gode solforhold og utsikt.

Fritidseiendommens bebyggelse består av hytte oppført med alt på ett plan (trinn mellom 2 nivåer)
Hytta har tradisjonelle overflater av trevirke fra byggeår i 1974 og fra tilbygg i 2003.

Det er oppdaget flere avvik og forhold. Se rapport jmf. konstruksjoner for de forskjellige bygningsdelene.
Ellers er påviste avvik som følge av elde, utidsmessigheter og bruksslitasje. I rapporten er det anbefalinger der det bør/må påregnes påkostninger med utbedring av bygningsdeler/konstruksjoner.

Det opplyses videre om at dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjon og isolasjonstykkelse på vegger og tak, samt fuksikring og krav til konstruksjonssikkerhet mtp vind og snølast.

Rapporten er oppdatert 28.8.2024. Det er ikke utført en ny befaring av eiendommen. Eier har bekreftet at det ikke er utført endringer eller andre tiltak siden min befaring den 04.08.2023.

Fritidsbolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak med sperrekonstruksjon i tre. Taktekingen er av torv og takrenner av tre med kjetting/stålnedløp.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon med stående behandlet bordkledning i tre.

Bygningen har trevinduer med koblet glass i ramme 1+1 og hovedytterdør i tre med malt ytterside.

Terrasse oppført med bjelkelag og terrassebord.
Fundament av lettklinkerblokker på terreng.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av heltre furubord og flislagt gulv i gang. Veggene er kledd med trepanel. Himlinger er røsta og kledd med trepanel over rundstokker av tre.
Bygget har gulv mot grunn av trebjelkelag med stubbeloft over krypkjeller.

Hytta har elementpipe av lettklinkerblokker og med tilmurt åpen peis. Det er tilkoblet oljefyr/kamin og sotluke.

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbeloftsgulv av trebord.

Innvendig heltre furu fyllingsdører.

Rom for personlig hygiene.
Gulv belagt med heltre furu. Vegger og himling er kledd med trepanel.
Det er montert servantinnredning med avløp til bøtte. Gråvann fra dusj er opplyst å gå i eget avløp.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning av heltre med malte glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og med nedfelt vaskeikum av stål.
Kjøkken har naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Bygget har naturlig ventilasjon via veggventiler

Det er installert oljefyr/kamin med dagtank på kjøkken.
Det er lagt inn strøm i hytta og sikringsskap er plassert i bod og har sikringer av jordfeilautomater med kursoversikt i skap.
Hytta har noe opplegg via strøm og ellers noe opplegg via solcelle/12 v.

Brannslukningsutstyr og røykvarsler i bygget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ringmur i betongkonstruksjon med ventilert kryperom. Det er ukjent fundamentering/byggegrunn.
Eiendommen har flat til kupert naturtomt.

Biotank tilknyttet utedo i deler av krypkjeller/utvendig. Utvendig lufting og luke for tømning.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal | 81 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 73 m ² |
| Totalpris | 3 400 000 |

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

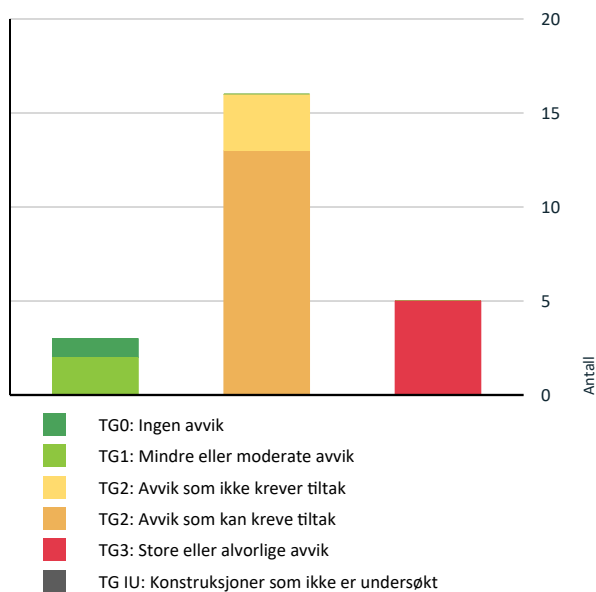
Det er avvik på fasade mot øst. Denne er ikke bygget jmf. godkjente/stemplede tegninger. Utvendig bod er ikke medtatt på tegninger.

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

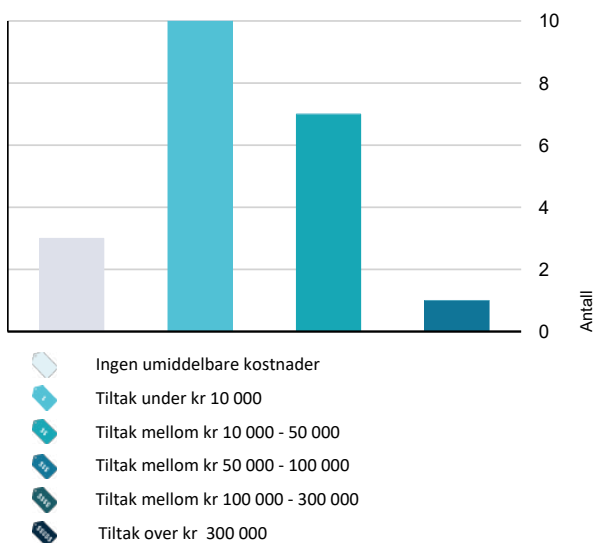
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å utarbeide en tilstandsrapport av bygninger på eiendommen 6/70 i Vang kommune. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, opplysninger fra eier og gjennomgang av fremvist og innhentet dokumentasjon.

Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Takstobjektet kan derfor ha skjulte feil/svikt.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1974

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra revkirent.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt, men det er bemerket flere avvik som er kommentert i rapporten.

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|---------------|--------------------------------|
| 2003 | Tilbygg | Tiltak Tilbygg/ombygging |
| 2007 | Modernisering | Tiltak med innlegging av strøm |

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv og taket er besiktiget fra bakkenivå. Torv og undertak er ifølge revkirent lagt i 2004

Årstall: 2004 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Torvstokk er værslitt og har stedvis mangelfull innfestning. Det er registrert ufaglig løsning/avslutning på torvtak på utvendig bod.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner av tre med kjettingnedløp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Takrenne ved bod er gjengrodd med mose.

Takrennenedløp har stedvis deformasjoner som følge av frost.

Takrenner har punktvis lekkasjer og råteskader ved kjettingnedløp.

Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres
- Andre tiltak:

Stigetrinn for feier anbefales montert, men grunnet slak takvinkel bør behovet avklares med det lokalt brann/feievesen.

Kostnadsestimat satt for lokal utbedring/utskiftning av takrenner.

Frostsprenge nedløp må holdes under oppsikt og tiltak må vurderes om tilstanden forverres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mosegrodd takrenne

Tilstandsrapport



Lekkasje i skjøt



Frostsprengt nedløpsrør

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående behandlet bordkledning i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er ikke funnet tilfredsstillende lufting av kledning mot grunnmur. Jmf. bygningsåret for konstruksjonen var dette en vanlig løsning på utvendig kledning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunkt. Normalt fungerer det med ikke luftet kledning i tørt fjellklima. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med sperrekonstruksjon i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Fuktmerker i trepanel rundt pipegjennomføring i takkonstruksjonen. Registrert nedbøyning i åpning i tilbygg/stue.

Det må gjøres nærmere undersøkelser av tetting rundt pipe. Når yttertaket tekkes på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere bedre lufting.

Nedbøyning bør holdes under oppsikt og tiltak må vurderes om forholdene endrer seg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fuktmerker rundt pipe.

! TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass i ramme 1+1.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon oppført med bjelkelag og terrassebord. Fundament av lettklinkerblokker på terreng. Nivåforskjell mellom terrasse og terreng er stedvis målt til over 0,5 meter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Skjevheter må sees i sammenheng med mangelfull fundamentering/fundament rett i terreng.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av heltre furubord og flislagt gulv i gang. Veggene er kledd med trepanel. Himlinger er røsta og kledd med trepanel og synlige rundstokker av tre.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Stedvis overflater med en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Se soverom og sprekker i gulv.

Det er registrert en sprekke og punktvis bom i fliser i gang, men ingen løse fuger/fliser og 'bom' antas å skyldes et hulrom mellom lim/flis i forbindelse med legging.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Slitasje på gulv.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har gulv mot grunn av trebjelkelag med stubbeloft over krypkjeller.

Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver). Målingene ble gjort i gang, stue og spisestue.

Det er målt 23 mm høydeforskjell på gulv i gang/kjøkken over en lengde på 2 m.

Det er målt 35 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet i kjøkken/gang/stue

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat satt for nærmere undersøkelser og undersøkelser av grunn og grunnforhold. Tiltak med selve opprettingen av hytta må sees i sammenheng med kontrollpunkt grunnmur/fundamenter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 1 Radon

Bygget har ventilert/gjennomlufting av krypkjeller og det vil normalt ikke være behov for tiltak.

Radonforekomst i bygget er ikke kontrollert, men område er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med "usikre" forekomster.

! TG 3 Pipe og ildsted

Hytta har elementpipe av lettklinkerblokker og med tilmurt åpen peis. Det er tilkoblet oljefyr/kamin og sotluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må monteres ubrennbar plate på vegg.

Det anbefales en fullstendig gjennomgang og kontroll av bygningens ildsted og pipe av det lokale brann/feievesen.

Riss bør holdes under oppsikt og tiltak vurderes om forholdene skulle endre seg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har kryptkjeller under trebjelkelag og stubbeloftsgulv av trebord. Kryptkjeller er besiktiget fra luke i stue og luke i vegg ved ytterdør.

Ved fuktmåling i bjelkelag, måles det for høye fuktverdier (24 vektprosent fukt) i trevirket, her med fare for ytterligere skadepotensiale i form av sopp og råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele kryptkjelleren.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i kryptkjeller.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Kryptkjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.

Konsekvens/tiltak

- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.
- Jevnlige kontroll av kryptkjeller anbefales for forebygging av skader.
- Bedre ventilering må etableres.

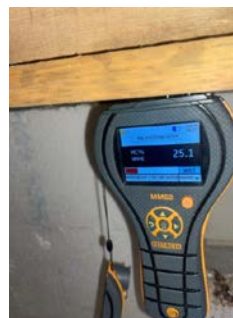
Kostnadsestimat satt for nærmere undersøkelser og lokal utbedring/bekjempelse av skadedyr.

Det anbefales etablering og kontroll av eksisterende ventiler slik at disse gir tilstrekkelig ventilering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kryptkjeller under bod



Høye fuktverdier i treverk.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig heltre furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Andre innvendige forhold

Rom for personlig hygiene.

Gulv belagt med heltre furu. Vegger og himling er kledd med trepanel. Det er montert dusjkabinett i hjørne og benkeservant.

Rommet er ikke bygget som et fullverdig våtrom mht. byggeforskrifter fra byggeår. Rommet er bygget uten tettesjikt i våtsoner og uten gulvsluk.

Bygget har ikke innlagt vann og rommet er vurdert til å fungere forutsatt at bruken av rommet ikke endres.

Det er montert servantinnredning med avløp til bøtte. Gråvann fra dusj er opplyst å gå i eget gråvanns avløp.

Årstall: 2003

Kilde: Eier



Vaskerom

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning av heltre med malte glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og med nedfelt vaskekum av stål.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Fuktskjolder registrert i benkeskap under vask.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjøkkenen

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig ventilering fra kjøkken via veggventiler.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilasjon via veggventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis skader på veggventiler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Varmesentral

Det er installert oljefyr/kamin med dagtank på kjøkken. Jmf. nye forskriftskrav: Når det legges inn strøm i bygning; Skal slike anlegg bygges om til biobrensel og/eller demonteres.

Vurdering av avvik:

- Oljefyr er ikke ombygd til biobrensel

Konsekvens/tiltak

- Oljeanlegget må saneres eller bygges om.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Oljefyr/kamin.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Det er lagt inn strøm i hytta og sikringssskap er plassert i bod og har sikringer av jordfeilautomater med kursoversikt i skap. Hytta har noe opplegg via strøm og ellers noe opplegg via solcelle/12 v. El-anlegg er i følge rekviert lagt inn i 2007. Det foreligger ikke noe dokumentasjon i form av samsvarserklæring på utførte arbeider. Se utfylt egenerklæring.

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.
2007
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?
Ukjent
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, branntilløp 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 varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap 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?
Ja Det er ikke registrert anmerkninger ved anlegget av meg, men det anbefales at anlegget får en utvidet el-kontroll grunnet alder og grunnet manglende samsvarserklæring.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringssskap i bod.

TO 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Brannslukningsutstyr og røykvarsler i bygget.

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent og ikke kontrollert

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygget har ringmur av murkonstruksjon satt på grunn/i terreng. Overvann fra tak ledes i nedløp. Det er ikke registrert noe form for tettesjikt/fuktsikring mot grunn/murkonstruksjon og jmf. bygningsåret var dette en vanlig løsning på slike konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Ringmur i betongkonstruksjon med ventilert kryperom. Det er ukjent fundamentering/byggegrunn.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.
- Grunnmuren har sprekkdannelse.
- Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat er satt for nærmere undersøkelser/lokal utbedring. Ved eventuell igangsetting av tiltak vil det være naturlig å medta tiltak lagt under kontrollpunkt etasjeskille og terrengforhold.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utsigning av masser under grunnmur



Utsigning av masser under grunnmur

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånende høyfjellsterreng og eiendommen har kupert naturtomt.

Ved kontroll av NVE-faresoner/kart. Ligger eiendommen i et aktsomhetsområde for flom og i nærhet til aktsomhetsområde for skred.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Ved igangsetting av tiltak med terrengjustering må arbeider sees i sammenheng med tiltak lagt under kontrollpunkt grunnmur/fundamenter

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Septiktank

Biotank tilknyttet uteto i deler av krypkjeller/utvendig. Utvendig lufting og luke for tømning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på glassfibertank.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

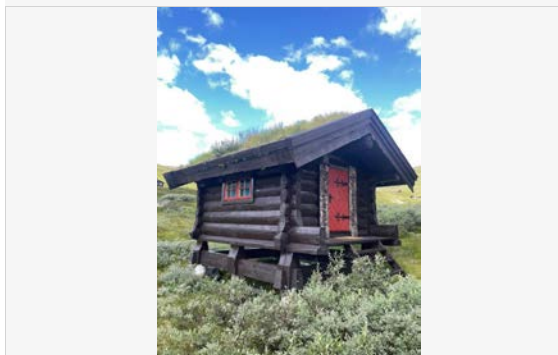
Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

1999

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger i brev fra kommunen datert 03.02.2017.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Anneks oppført i laftet tømmer oppført på søylefundament i betong og bjelkelag/tresøyler. Saltak i sperrekonstruksjon med innvendig røsta himling. Tak er tekket med torv. Innvendig er det plassbygd seng/køyeseng.

Rommet har naturlig ventilasjon via veggventil.
Det er montert trevindue med koblet glass i ramme 1+1 og heltre ytterdør.

Avvik/mangler:

- Det er ikke montert takrenner/nedløp for kontrollert bortledning av takvann.
- Værslitte laftestokker, ytterdør og vinduer.
- Det er ikke registrert røykvarsler/brannslukningsutstyr innvendig.
- Det mangler rekkverk i trapp.

Det må påregnes kostnader til vedlikehold/oppgradering.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

73 m²/71 m²

Fritidsbolig: 2 Gang, Kjøkken, 2 Stuer, 2 Soverom, 2 Bod, Rom for personlig hygiene

Andre bygg: Anneks

Bruksareal andre bygg: 8 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 400 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 500 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 400 000

Konklusjon markedsverdi

3 400 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som er sammenlignbare mht. størrelse/standard/tilstand og som lagt til grunn ved vurderingen. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

| EIENDOM | SALGS DATO | PRIS ANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M ² PRIS |
|--|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Gravafjellvegen 29 ,2985 TYINKRYSSET 60 m ² 1974 3 sov | 12-09-2021 | 3 750 000 | 3 950 000 | | 3 950 000 | 65 833 |
| 2 Gravafjellvegen 31 ,2985 TYINKRYSSET 59 m ² 1975 3 sov | 28-08-2022 | 2 990 000 | 3 500 000 | | 3 500 000 | 59 322 |
| 3 Uranosvegen 11 ,2985 TYINKRYSSET 64 m ² 1977 4 sov | 28-08-2022 | 2 200 000 | 2 600 000 | | 2 600 000 | 40 625 |

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

| | | |
|---|------------|---------------|
| Kommunale avgifter (stipulert) | Kr. | 3 000 |
| Forsikring og vedlikeholdskostnader (stipulert) | Kr. | 12 500 |
| Veivgift, hytteforening og evt. løypelag kommer i tillegg og er ikke medtatt/stipulert. | Kr. | |
| Sum Årlige kostnader (Avrundet) | Kr. | 15 500 |

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

| | | |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 2 250 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 900 000 |
| Sum teknisk verdi - Fritidsbolig | Kr. | 1 350 000 |

Anneks

| | | |
|--|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 220 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 70 000 |
| Sum teknisk verdi - Anneks | Kr. | 150 000 |

| | | |
|------------------------------------|------------|------------------|
| Sum teknisk verdi bygninger | Kr. | 1 500 000 |
|------------------------------------|------------|------------------|

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

| | | |
|-------------------|-----|-----------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 2 000 000 |
|-------------------|-----|-----------|

| | | |
|----------------------------|------------|------------------|
| Beregnet tomteverdi | Kr. | 2 000 000 |
|----------------------------|------------|------------------|

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|--|------------|------------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 3 500 000 |
|--|------------|------------------|

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

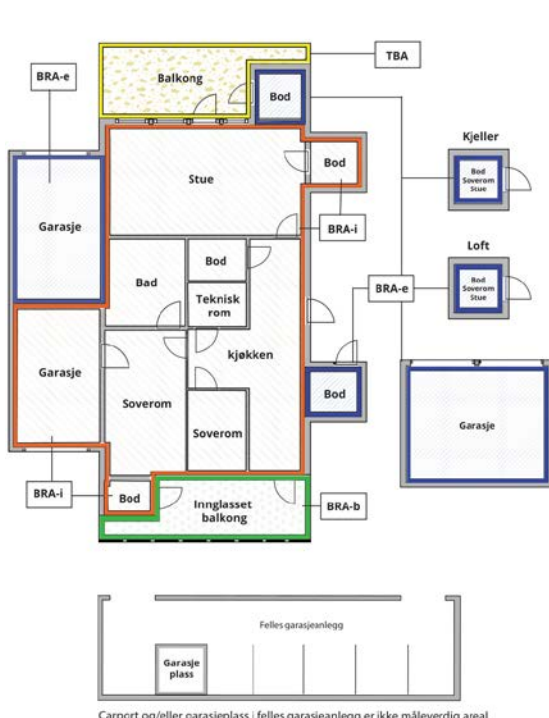
Hva er måleverdig areal?

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.



| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | 71 | 2 | | 73 | 21 |
| SUM | 71 | 2 | | | 21 |
| SUM BRA | 73 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Gang , Gang 2, Rom for personlig hygiene, Kjøkken , Stue , Spisestue, Soverom , Soverom 2, Bod m/do | Bod Utvendig | |

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.
Rombenevning og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunkt.
Ny arealstandard:
- Utvendig bod/uthus er definert som eksternt bruksareal.
- Terrasse er definert som åpent areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er avvik på fasade mot øst. Denne er ikke bygget jmf. godkjente/stemplede tegninger. Utvendig bod er ikke medtatt på tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Anneks

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|--------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | | 8 | | 8 | |

| | | |
|----------------|----------|----------|
| SUM | | 8 |
| SUM BRA | 8 | |

Romfordeling

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

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.
Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunkt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|--------------|------------|------------|
| Fritidsbolig | 66 | 7 |
| Anneks | 0 | 8 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|------------|-------------------|---------------|
| 03.10.2024 | Tor Audun Eriksen | Takstingeniør |
| 23.9.2024 | Tor Audun Eriksen | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-----------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 3454 VANG | 6 | 70 | | 0 | 2465.6 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Langeskavlvegen 8

Hjemmelshaver

Wold Kjell Oddvar 1/1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Eidsbugarden i Vang kommune. Avstand til Tyinkrysset er ca. 23,5 km. Eiendommen har gode solforhold og vid utsikt utover vannet Bygdin med fjellområder rundt eiendommen.

Flotte turmuligheter sommer og vinter i umiddelbar nærhet mot bla. Jotunheimen.

Adkomstvei

Sommervei med parkering ved hytta. Vinterstid er det parkering ved Tyin og det må benyttes ski, eller leie av scooter/beltebiltransport til Eidsbugarden.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann og vann må medbringes.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Eiendommen omfattes ikke av reguleringsplan. I kommuneplanen er området avsatt som LNFR-område med spredt fritidsbebyggelse. Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for flom og i nærhet til aktsomhetsområde for skred.

Om tomten

Eiendommen har naturtomt i åpent fjellandskap.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke kjent/opplyst om andre forhold enn det som er det som er opplyst av eier og som er beskrevet i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innhentet grunnboksutskrift for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|--|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 03.08.2023 | | Gjennomgått | 11 | Ja |
| Rekvirent | | Opplysninger pr. epost/telefon | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Offentlige planer | 18.12.2014 | Kommuneplan - 2015-2027 - Føresegner og retningslinjer | Ikke gjennomgått | 24 | Nei |
| Tegninger | 13.05.2003 | | Gjennomgått | 3 | Ja |
| Infoland.no (Ambita) | 03.10.2024 | Matrikelopplysninger | Gjennomgått | 4 | Nei |
| Oppføring av uthus | 03.02.2017 | Skriv fra kommunen vedr. oppføringen av uthus/anneks. | Ikke gjennomgått | 2 | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GA1660>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr | <input type="checkbox"/> Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger |
| <input type="checkbox"/> Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter | <input type="checkbox"/> Tomt |
| <input type="checkbox"/> Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. | <input checked="" type="checkbox"/> Fritidsbolig |
| <input type="checkbox"/> Annet (spesifiser): | |

| | | | | | |
|---------|-----------------|--|-----------------------|-----------------------------|---|
| Gnr. | Bnr. | Seksjonsnr. | Andelsnr. | Aksjenr. | Festenr. |
| 6 | 70 | | | | |
| Adresse | Langskavvegen 8 | | Byggeår | 1974/99/2003 | |
| | Tyinkrysset | | Når kjøpte du boligen | 1993 | |
| Postnr. | 2985 | Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. | | <input type="checkbox"/> Ja | <input checked="" type="checkbox"/> Nei |

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

IF

Type villa/husforsikring Standard Utvidet Polise-/avtale 2867250

Er det dødsbo? Ja Nei

Avdødes navn Eiendommen er under administrasjon for hjemmelshaver ved Fullmaktshaver

Hjemmelshaver Kjell Oddvar Wold v/Fremtidsfullmakt v/ Astrid Svanquist Wold og Anders Wold

SELGER 1

| | | | |
|------------|---------------|------------|------------------------|
| Etternavn | Wold | Fornavn | Kjell Oddvar |
| Ny adresse | Seileråsen 13 | E-post | woldanders07@gmail.com |
| | | Tel. priv. | |
| Postnr. | 3121 | Sted | Nøtterøy |
| | | Mobil | 93440289 |

SELGER 2

| | | | |
|------------|--|------------|--|
| Etternavn | | Fornavn | |
| Ny adresse | | E-post | |
| | | Tel. priv. | |
| Postnr. | | Sted | |
| | | Mobil | |

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

Nei Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
 Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Vann bæres inn fra bekk om sommeren og tilkjørt fra Fondsbu om sommer/vinteren.

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Lekkasje fra takrenne over inngangsdøren

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Nytt tak tekket med torv antatt ca 2004. Utført av Knut Kampesven, Eidsbugarden, Tyinkrysset.

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Noe skjevhet på gulv i uthus/stabbur

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Noe skjevhet på treasse gulv inne ved veggen på østsiden

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Terrasse, vinduer, inngangsdør, tak og fasade mm mot øst ble bygget nytt i forbindelse med utvidelse ca 2004. Utført av Knut Kampesven, Eidsbugarden, Tyinkrysset.

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nei Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

Nei Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

Nei Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Dagtank inne i hytta og frittstående oljefat ute. Ingen nedgravd tank.

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Det er bygget uthus/stabbur i 1999. Dette er innredet som soverom

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

 Nei Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

 Nei Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Det ble gjort en befaring og oppmåling av bygningsmassen av kommunen 1. Juli 2016. Uklarheter førte til dialog, men kommunen fant ingen feil og tilskrev godkjenning ved brev av 3.2.2017.

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

- Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

Se punkt 7.2. Utført av Knut Kampesven, Eidsbugarden, Tyinkrysset.

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

- Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

 Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løse gjenstander som følger med boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

Nei Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:



36. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Eiendommen selges på vegne av selger via Fremtidsfullmakt. Ref megler.
Fullmaktshavere er lite kjent med hytta, men har gjort befaring og besvart egenerklæringsskjema etter beste evne.
Det er både 200V innlagt elektrisitet og 12 volt anlegg som del av dette.
Det er oppvarming ved elektriske panelovner, varmekabler, parafin ovn og vedfyrt peis. Det er en "ring hytta varm" tjeneste.
Gasskomfyr på kjøkken. Elektrisk/ gassdrevet kjøleskap
Det er innlagt TV signal.
Vann bæres inn fra bekk på sommeren og tilkjøres fra Fondsbu om vinteren.
Det er mulltoalett som fungerer bra.
Der er et frostfritt/isolert kjellerrom på ca 0.5m³ under stuegulvet. Adgang via luke
Eiendommen ble skilt ut i 1973
Oppført første gang ca 1974/75
Kjøpt av nåværende eier i 1993
Uthus oppført i 1999, bygget ut 2003, Elektrisitet lagt inn i 2007

Sted / dato

Nøtterøy 3.8.23

Sign. selger 1

Sign. selger 2

Elektriske anlegg

Spørsmål til eier:

| | |
|----|--|
| 1. | Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? 2007 |
| 2. | Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja, ved Elektrisk Installasjon AS, 2975 Vang i Valdres |
| 3. | Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall foreligger det samsvarserklæring? Vi har ikke funnet samsvars erklæring. |
| 4. | Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eitilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei. |
| 5. | Forekommer det at sikringene løses ut? Nei |
| 6. | Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei |

Sted/dato

Signatur selger

 Gjenopprettelig signatur

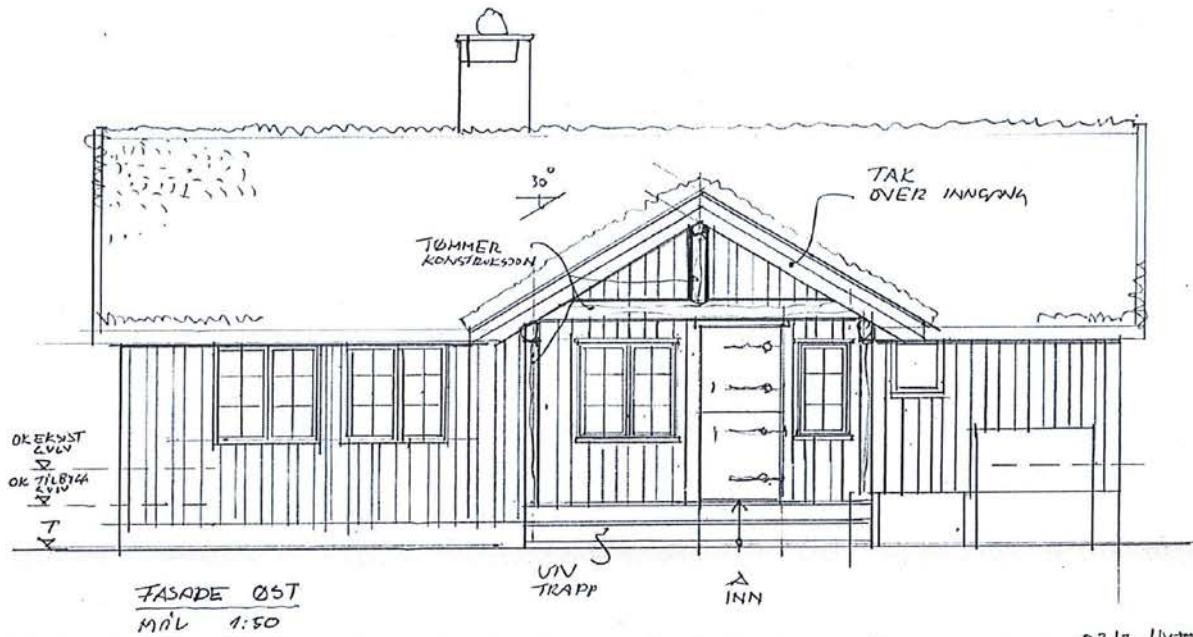
X Anders Wold

Anders Wold

Nøtterøy 3.8.23

Signert av: d8824699-2015-42a5-a22c-5b84aca30e07

ARKITEKTHuset TONSBERG
 Villa Kildeboiken, Fax 33 31 16 98
 St. Olavs gate 6, 3110 Tonsberg
 Kontakt:
 Siv. Ark. MNAL
 EIVIND RAMSTAD
 TEL. 33 31 22 99
 Siv. Ark. MNAL
 HANS-J. HEDDLE
 TEL. 33 31 83 15
 Arkitekt
 ESPEN RAMSTAD
 TEL. 33 31 02 99



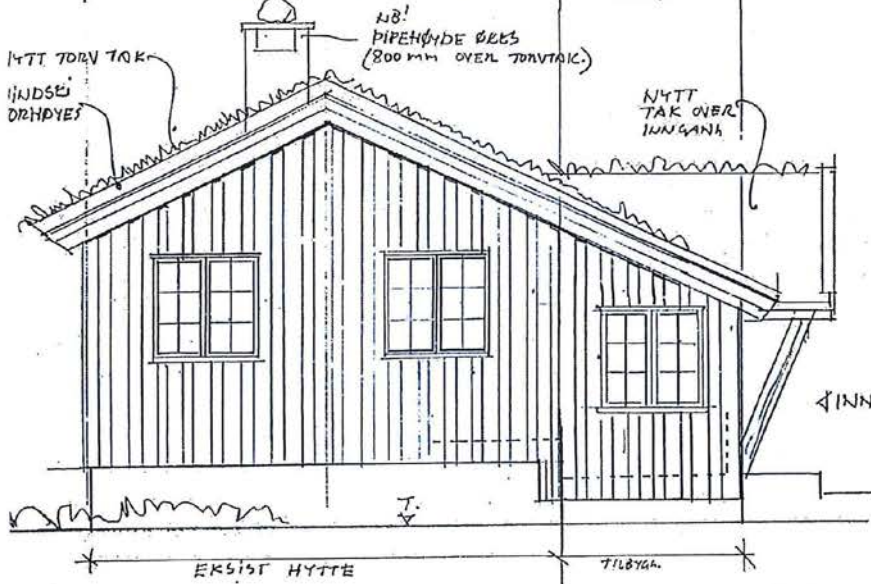
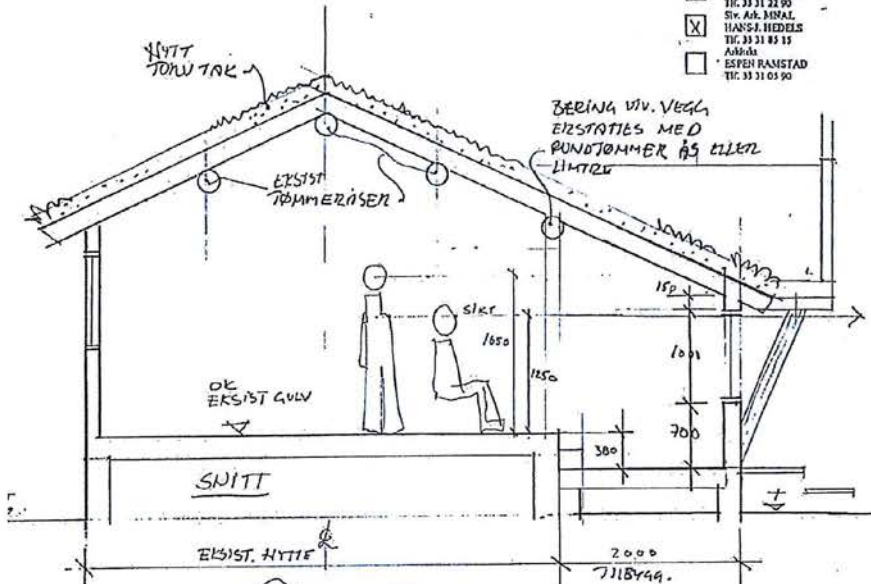
TILBYGG.


VANG KOMMUNE
 LANDBRUKS- OG TEKNISK KONTOR

0313 HYTE
 WOLF
 07.05.03 HJH
 korva. 13.05.03 HJH

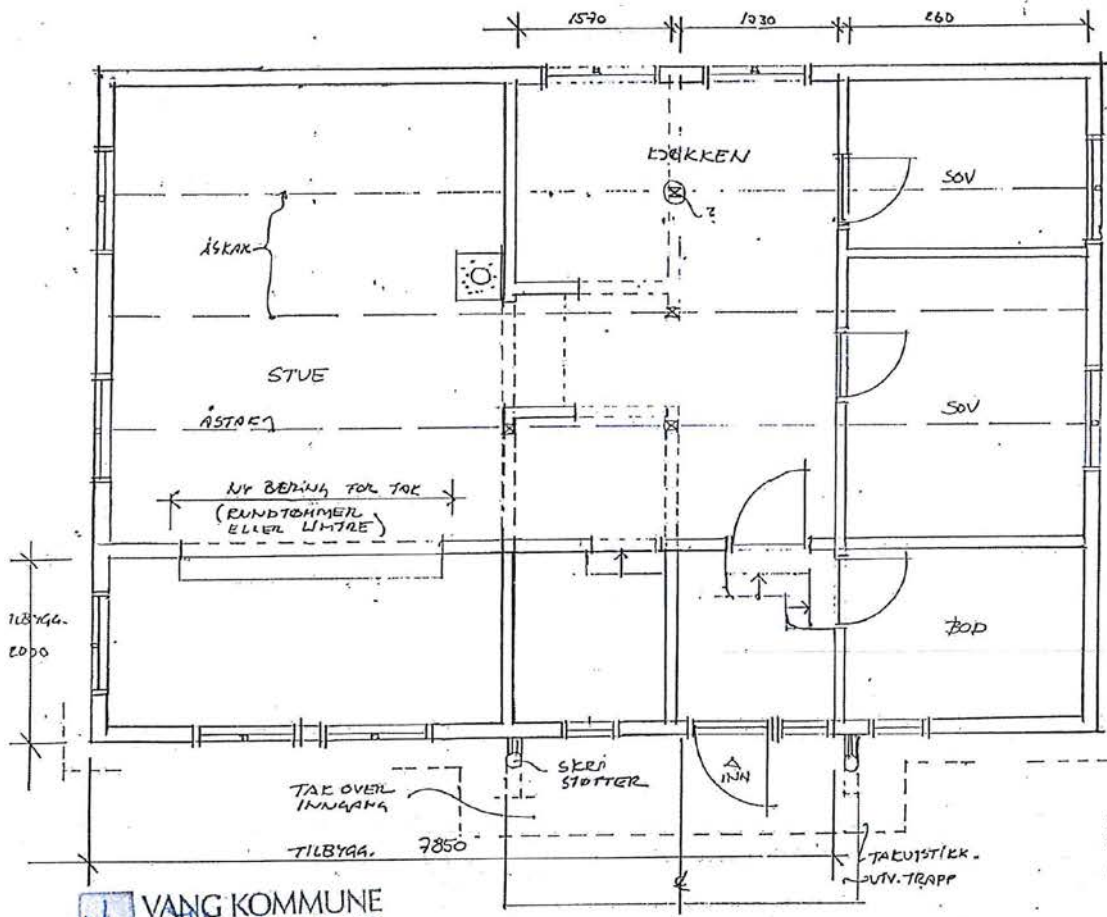
ARKITEKTHUSET TØNSBERG
 Villa Meldebakken, Fax 33 31 16 98
 St. Olavs gate 6, 3110 Tønsberg

- besøkt
- Siv. Ark. MINAL
MORIN HAUGSTAD
TEL. 33 31 22 90
 - Siv. Ark. MINAL
HANS-J. HEDELS
TEL. 33 31 83 15
 - Arkitekt
ESPER FRAMSTAD
TEL. 33 31 03 90



FASADE SØR
 MIL 1:50

YANG KOMMUNE 03/13 HYTTE
 WOLD
 07.05.03 H-J.H.
 ARKITEKTEKONISK KONTOR



ARKITEKTHUSET TONBERG
 Villa Møtebakken, Fax. 33 31 16 90
 St. Olavs gate 6, 3110 Trondheim
 kontakt
 Siv. A.S. MNAL
 ESPEN RAMSTAD
 TEL. 33 31 22 90
 Siv. A.S. MNAL
 HANS-J. HEDELS
 TEL. 33 31 83 15
 Arkitekt
 ESPEN RAMSTAD
 TEL. 33 31 03 90

PLAN
 1:50

0313 HYTTE
 WOLD
 07.05.03' H.J.H

 VANG KOMMUNE
 LANDBRUKTEKNISK KONTOR

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|---|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Valdres | |
| Oppdragsnr. | |
| 1201230140 | |
| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| Astrid Svanqvist Wold | Anders Wold |
| Gateadresse | |
| Langeskavlvegen 8 | |
| Poststed | Postnr |
| TYINKRYSSET | 2985 |
| Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | Kjell Oddvar Wold ved Fullmaktshavere: Astrid Svanqvist Wold og Anders Wold |
| Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du eiendommen? År | 1987 |
| Hvor lenge har du bodd i boligen? | |
| Antall år | 33 |
| Antall måneder | 3 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringselskap | If |
| Polise/avtalnr. | 2867250 |

Document reference: 1201230140

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Beskrivelse

Lekkasje fra kjøkkenvask, fra takrenne ved inngangsdør. Tett sluk fra vask og dusj på bad.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tilbygg utført i 2003.

Arbeid utført av

Knut Kampesven, Eidsbugarden, Tyinkrysset.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse

Godkjent av Vang kommune

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

Nei Ja

Beskrivelse

Som beskrevet over. Tett sluk fra bad.

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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Skjevhet i terrasse platting ute. Noe skjevhet gulv på anneks.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det ble lagt inn elektrisitet i tillegg til tidligere 12 volts anlegg i 2007.

Arbeid utført av

Arbeid utført av Elektrisk Installasjon AS, 2975 Vang i Valdres

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Feier i Vang Kommune har utført kontroll av anlegget.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Terrasse, vinduer, inngangsdør, tak og fasade mm mot øst ble bygget nytt i forbindelse med utvidelse i år 2004.

Arbeid utført av

Knut Kampesven, Eidsbugarden, Tyinkrysset.

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

Beskrivelse

Det er bygget uthus/stabbur i 1999. Dette er innredet som soverom

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Godkjent og bekreftet senere ved en inkurie den 3.2 2017.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det er laget en tilstands rapport av Hallingdal og Valdres eiendomstaksering.

Filer

[Tilstandsrapport_21462-1157_2.pdf](#)

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: 1201230140

Tilleggskommentar

Eiendommen selges på vegne av selger via Fremtidsfullmakt. Ref megler. Fullmaktshavere er lite kjent med hytta, men har gjort befarings og besvart egenerklæringskjema etter beste evne. Det er både 200V innlagt elektrisitet og 12 volt anlegg som del av dette. Det er oppvarming ved elektriske panelovner, varmekabler, parafin ovn og vedfyrt peis. Det er en "ring hytta varm" tjeneste. Gasskomfyr på kjøkken. Elektrisk/gassdrevet kjøleskap Det er innlagt TV signal. Vann bæres inn fra bekk på sommeren og tilkjøres fra Fondsbu om vinteren. Det er mulltoalett som fungerer bra. Det er et frostfritt/isolert kjellerrom på ca 0.5m3 under stuegulvet. Adgang via luke Eiendommen ble skilt ut i 1973 Oppført første gang ca 1974/75 Kjøpt av nåværende eier i 1993 Uthus oppført i 1999, bygget ut 2003, Elektrisitet lagt inn i 2007

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet 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 næringsseiendom
- 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).

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|-----------------------|--|----------------------------|---|
| Astrid Svanqvist Wold | 551ce96b1f0a7f0f8b7a9a27 09daa547d3bf9eba | 22.08.2023 16:00:52 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|----------------|---|----------------------------|---|
| Anders Wold | ceb6167f00edfe136cabb57 e9221109d53f2680 | 22.08.2023 14:03:57 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 1201230140

- 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>



Vang kommune

Eierinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune

| Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|-----|-----|-----|-----|
| 6 | 70 | 0 | 0 |

3454 - Vang kommune

EIER/KONTAKTINSTANS

| Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Rolle | Status | Fødselsdato/Org.nr. | Navn | Adresse | Andel |
|-----|-----|-----|-----|---------------|--------|---------------------|-------------------|--------------------------------|-------|
| | | | | Hjemmelshaver | Bosatt | 161030 | WOLD KJELL ODDVAR | SEILERASEN 13 3121 NØTTERØY | 1/1 |

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler



Vang kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr Bnr Fnr Snr

3454 - Vang kommune

6 70 0 0

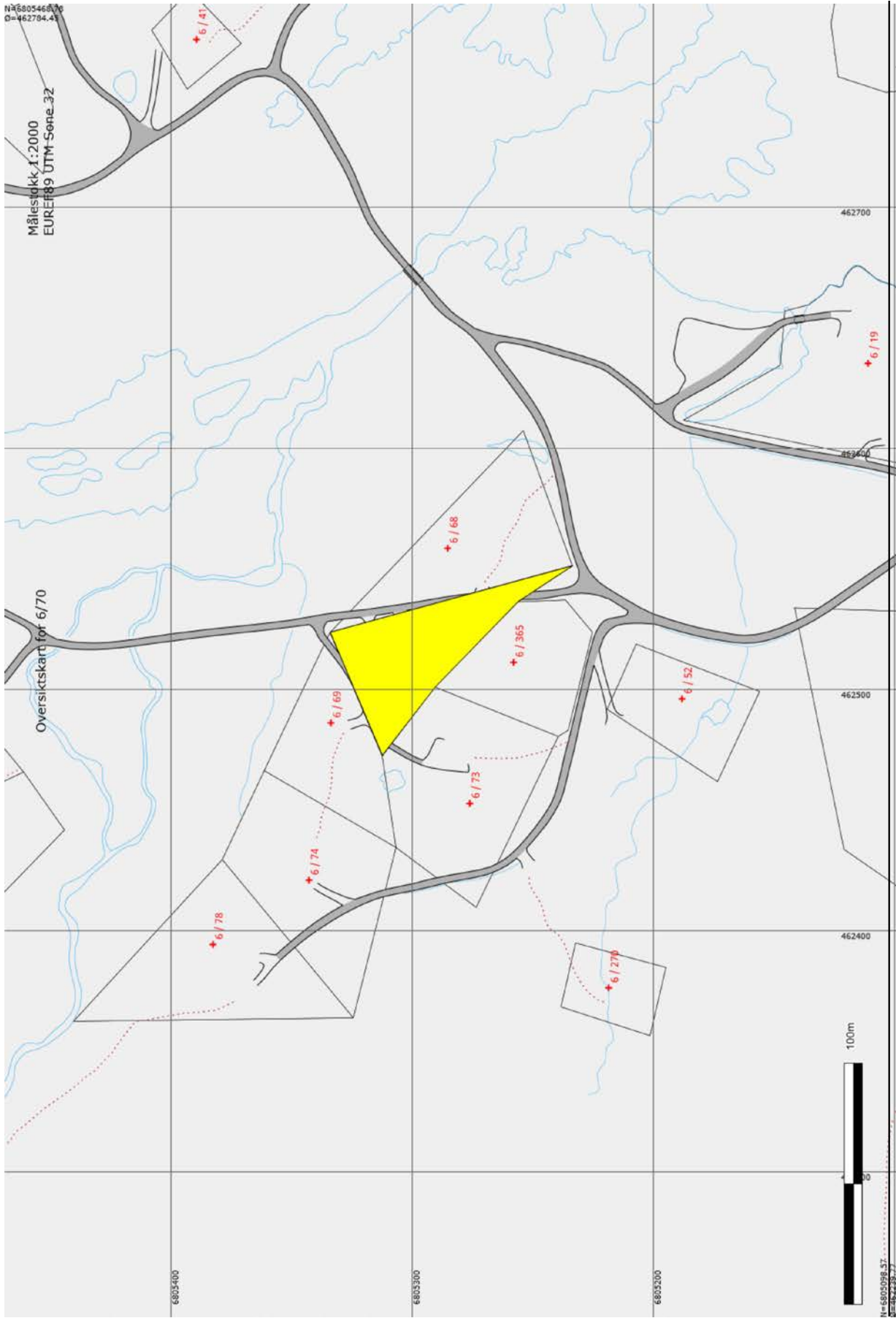
Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor tettbygde strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealregning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.

Nå 680546870
O=462784.41

Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32

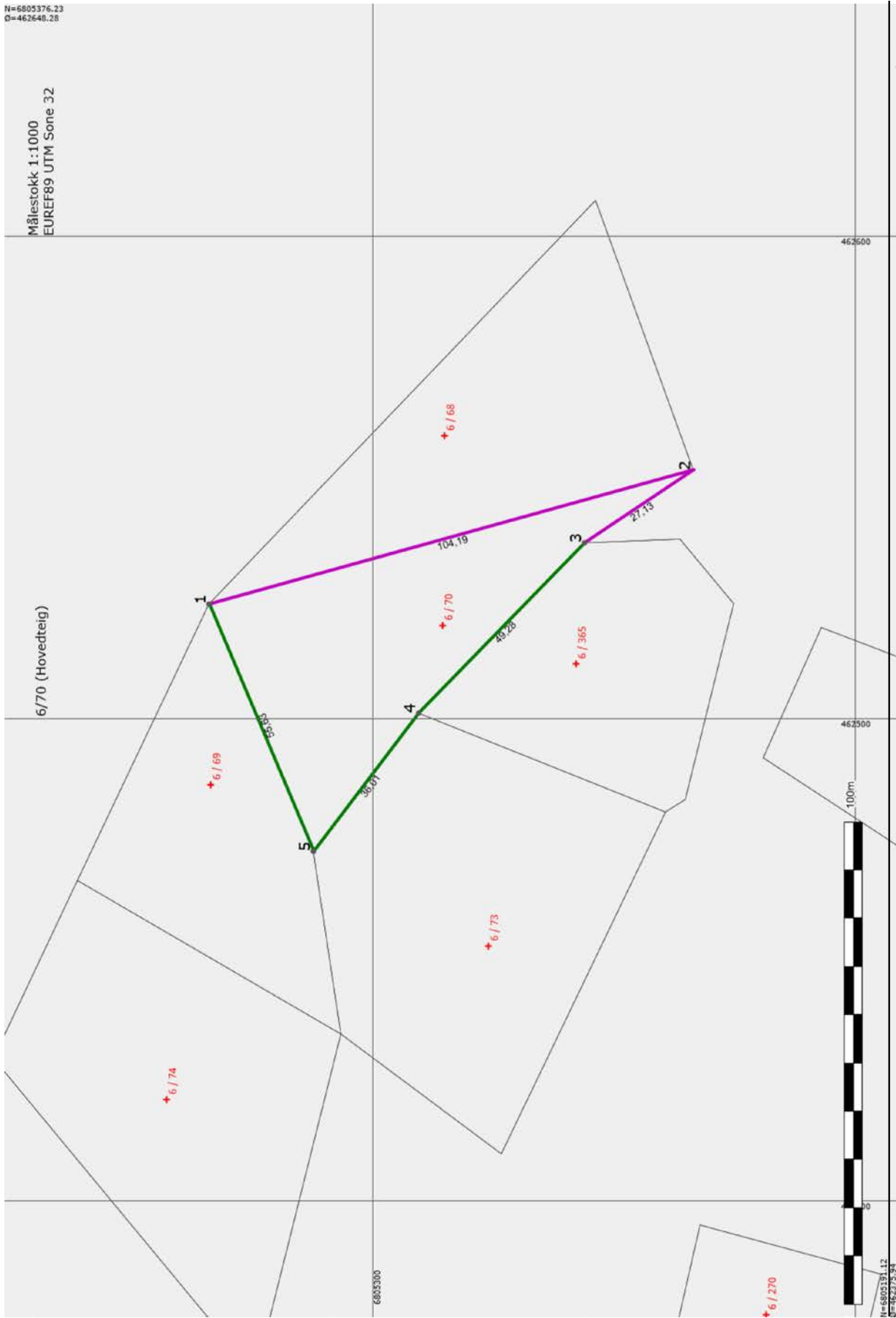
Oversiktskart for 6/70



N=6805376.23
O=462648.28

Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32

6/70 (Hovedteig)



462500

462500

50

100m

N=6805376.23
O=462648.28
02.08.2023 11:06:19

Areal og koordinater

Areal: 2465,60 Arealmerknød: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6805285,42 Øst: 462519,44

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Ytre avgrensning

| Løpnr | Grensepunkt/Grenselinje | | Mærke nedsett i/ Grensepunkttype/ Lengde | | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet | Radius |
|-------|-------------------------|-----------|--|--|--------------------------------|---|-------------|--------|
| | Nord | Øst | | | | | | |
| 1 | 6805333,89 | 462523,87 | Jordfast stein | | Kors | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10 | |
| | | | 104,19 | | Ikke hjelpelinje | | 200 | |
| 2 | 6805233,46 | 462551,60 | Jord | | Annet grensemærke | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 200 | |
| | | | 27,13 | | Ikke hjelpelinje | | 200 | |
| 3 | 6805256,05 | 462536,58 | Jord | | Offentlig godkjent grensemærke | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 12 | |
| | | | 49,28 | | Ikke hjelpelinje | | 12 | |
| 4 | 6805290,44 | 462501,27 | Jord | | Stein med kors og vitner | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 12 | |
| | | | 36,01 | | Ikke hjelpelinje | | 12 | |
| 5 | 6805312,25 | 462472,62 | Jord | | Offentlig godkjent grensemærke | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10 | |
| | | | 55,63 | | Ikke hjelpelinje | | 10 | |



VANG KOMMUNE

**Eigedomen er ikkje regulert meir i detalj enn i kommuneplanen for Vang.
Denne vart vedteken 18.12.2014.**

**Eigedomen er regulert til spreidd fritidsbebyggelse, og det er føresegn 4.5.1
som regulerer eigdommen. Sjå vedlagt kommuneplan.**



Vang kommune

Adresse Tyinvegen 5161, 2975

Telefon

Utskriftsdato: 02.08.2023

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Vang kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3454 **Gårdsnr.:** 6 **Bruksnr.:** 70

Adresse: Langeskavlvegen 8, 2985 TYINKRYSSET

Referanse: 1201230140

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Vang kommune

Adresse Tynvegen 5161, 2975

Telefon

Utskriftsdato: 02.08.2023

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Vang kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3454 **Gårdsnr.:** 6 **Bruksnr.:** 70

Adresse: Langeskavlvegen 8, 2985 TYINKRYSSET

Referanse: 1201230140

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

| Avgift | Grunnlag | Årlig avgift |
|---------------------|----------|--------------|
| Renovasjon | | 2055 |
| Branntilsyn, feiing | | 322 |

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Vang kommune

Adresse Tyinvegen 5161, 2975

Telefon

Utskriftsdato: 02.08.2023

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Vang kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3454 **Gårdsnr.:** 6 **Bruksnr.:** 70

Adresse: Langeskavlvegen 8, 2985 TYINKRYSSET

Referanse: 1201230140

| | |
|---------------|---|
| Vann | Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett. |
| Avløp | Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett |
| Vei | Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. |
| Pålegg | Tilknytningsforhold ikke vurdert. |

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

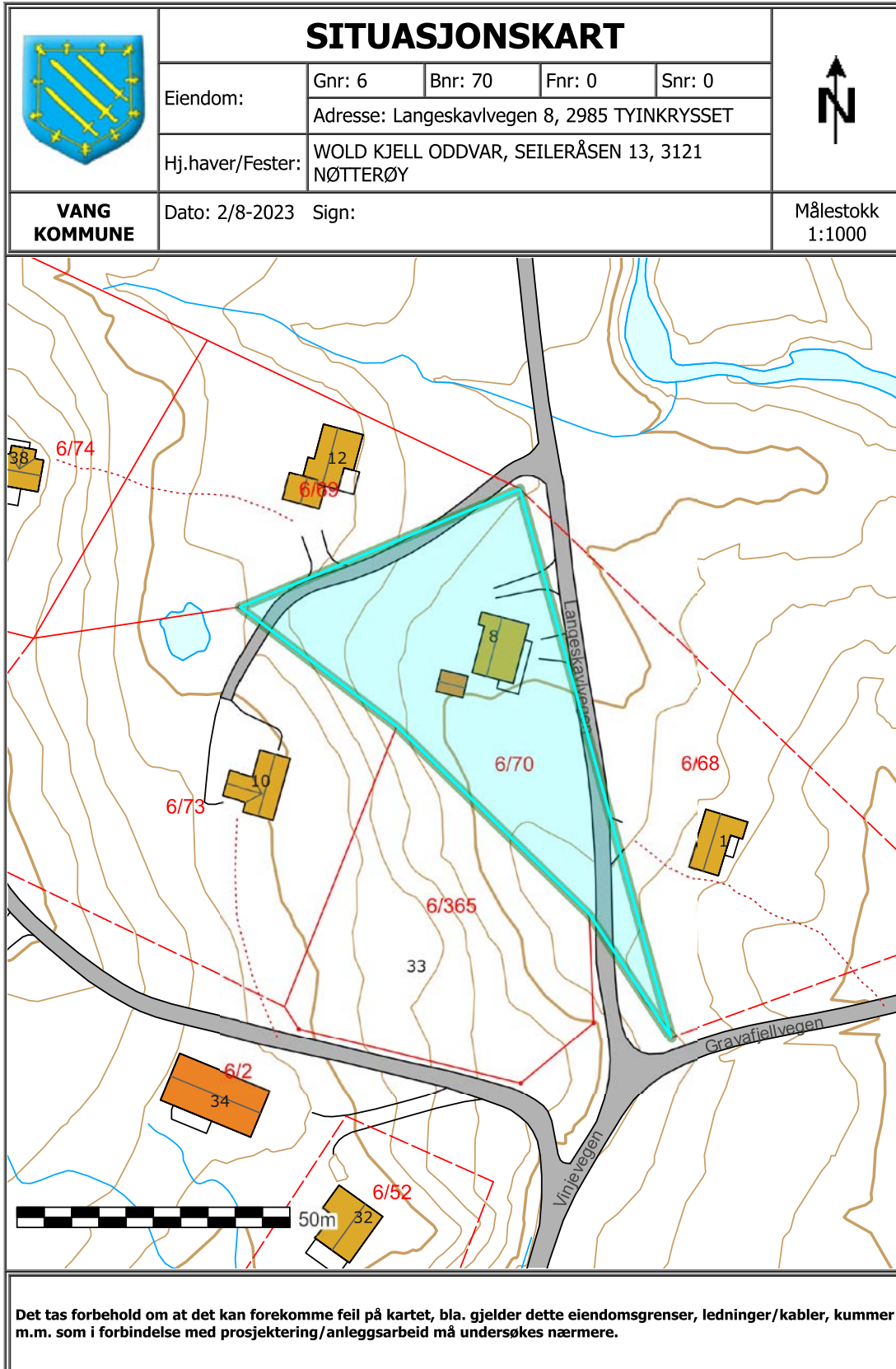
Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

| | | |
|---|---|----------|
|  | <p>Vang kommune Postadresse: Landbruk-teknisk Pstnr./sted: 2975 Vang i Valdres Telefon: 61368500 /Telefaks: 61368501 Emai: landbruk-teknisk@vang.kommune.no Hjemmeside: http://www.vang.kommune.no</p> | 02.08.23 |
| <p>MEGLEROPPLYSNINGER VARENUMMER 1101</p> | | |

1101 Piper og ildsteder

Det er registrert 1 pipe/ildstad på egedomen gnr 6 bnr 70.





Skatteetaten

Dato
03.08.2023

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3454 VANG

Gnr 6 Bnr 70 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Langeskavlvegen 8, 2985 TYINKRYSSET

Formuesverdi for inntektsåret 2021: kr 167 654

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

RE: [440589] Forespørsel om el-anlegg Langeskavlvegen 8



epost@vangenergi.no

Til  Synnøve Maria Hovde / Aktiv

Start svar til alle med:

Takk.

Tusen takk!

Takk for oppklaring.

 Tilbakemelding

Hei

Anlegget ble sist kontrollert og godkjent 23.08.2009.

Vennlig hilsen
Mariann Svingen
Konsulent

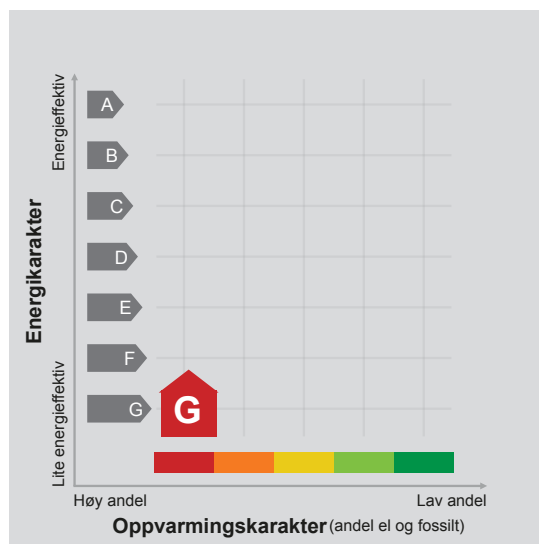
M (+47) 95 77 36 04
W www.vangenergi.no

Tyinvegen 4861
2975 Vang i Valdres

03. aug. 2023, 16:20 wrote Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no:

ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse | Langeskavlvegen 8 |
| Postnummer | 2985 |
| Sted | TYINKRYSSET |
| Kommunenavn | Vang |
| Gårdsnummer | 6 |
| Bruksnummer | 70 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 158368080 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | b7925769-d523-4d9f-8ecd-b69ccd6d6acd |
| Dato | 07.08.2023 |



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 6, Bruksnummer 70 i 3454 VANG kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

14.07.2023 kl. 12.09

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

14.07.2023 kl. 12.07

Adresse (r) :Gateadresse: **Langeskavlvegen 8**Gatenr: **1137**Kommune: **VANG**Postkrets: **2985 TYINKRYSSET****HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

1995/468-1/21 27.01.1995

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 145 000

Omsetningstype: Fritt salg

WOLD KJELL ODDVAR

FØDT: 16.10.1930

Påtegning til hjemmel:2022/416260-1/200 19.04.2022
21:00**FREMTIDSFULLMAKT**

GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 1995/468-1/21

GJELDER: **WOLD KJELL ODDVAR**

FØDT: 16.10.1930

Stadfesting av ikrafttredelse av fremtidsfullmakt

HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

1975/5216-1/21 03.11.1975

ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om felles veg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1975/5217-1/21 03.11.1975

ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om felles brønn

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1974/2824-1/21 02.07.1974

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3454 GNR: 6
BNR: 60

2020/206967-1/200 01.01.2020
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 0545 GNR: 6 BNR: 70

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

Dagbok nr. 52/719 75. 3/11.
Valdres sorenkriversonnveie

Erklæring vedr. Eidsbugarden I og II, gnr. 6, bnr. 60, 61 og 68-118
i Vang Kommune.

A/S Andstor eller den selskapet gir fullmakt til, har rett til med
bindende virkning å utstikke og opparbeide brønner for felles avbe-
rytelse.

Oslo, den 30. oktober 1976.

A/S ANDSTOR

Bjørn Stensvold
disponent

Dagbok nr. 5216 1975. 3/11.
Valdres serekskriverembete

R/S

**Erklæring vedr. Eidsbugarden I og II, gnr. 6, bnr. 60, 61 og 68-118
i Vang Kommune.**

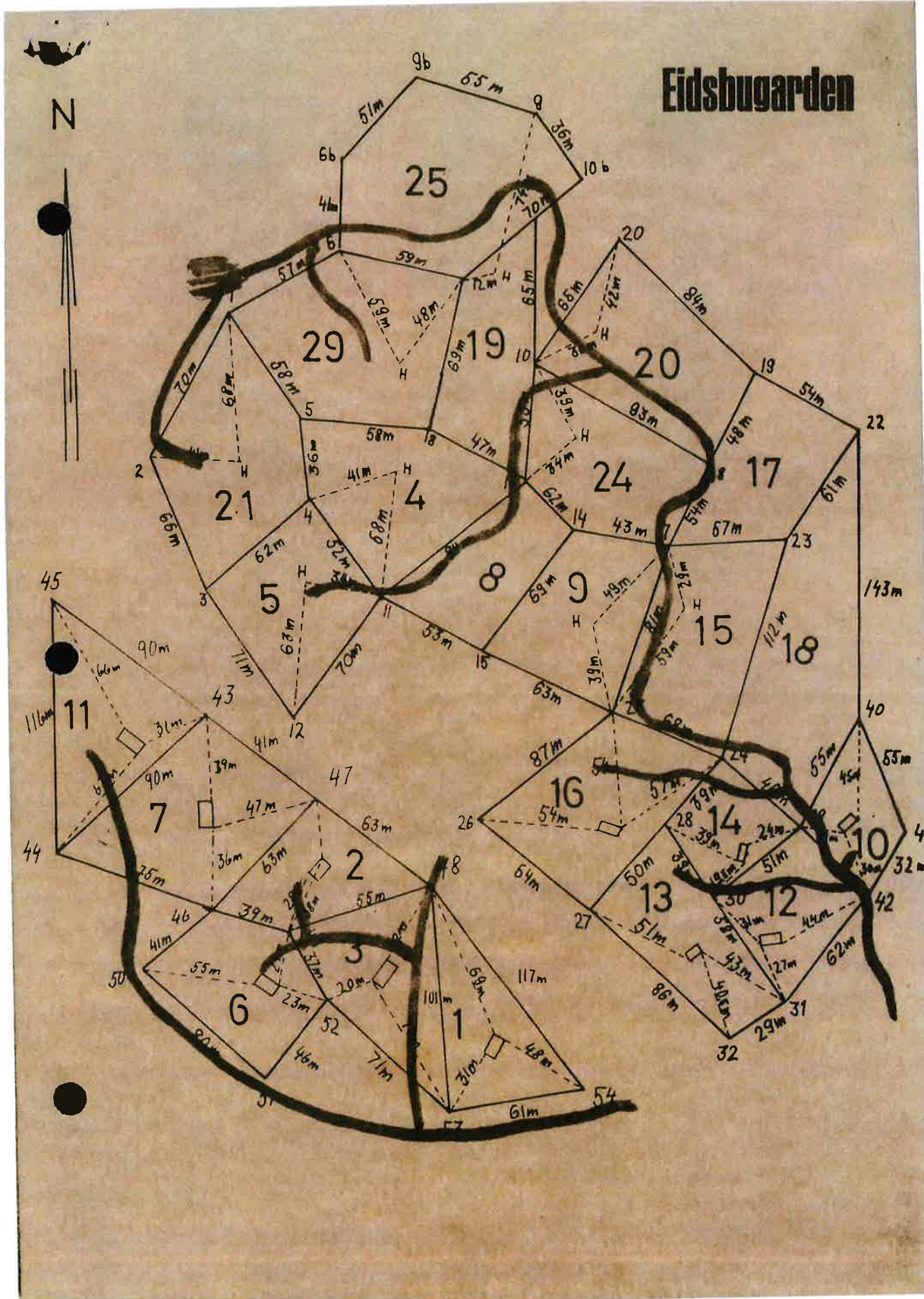
Som hjemmelsinnehaver av gnr. 6, bnr. 60, 61 og 68-118 i Vang kommune erklærer vi herved at samtlige eiere, nuværende og fremtidige, til disse eiendommer er forpliktet til å respektere de veier som er laget i området i henhold til den tinglyste disposisjonsplan, slik at enhver hytteeier innenfor området har rett til å benytte vei som kjørevei frem til sin eiendom, innenfor de vedtekter som forøvrig er vedtatt i området.

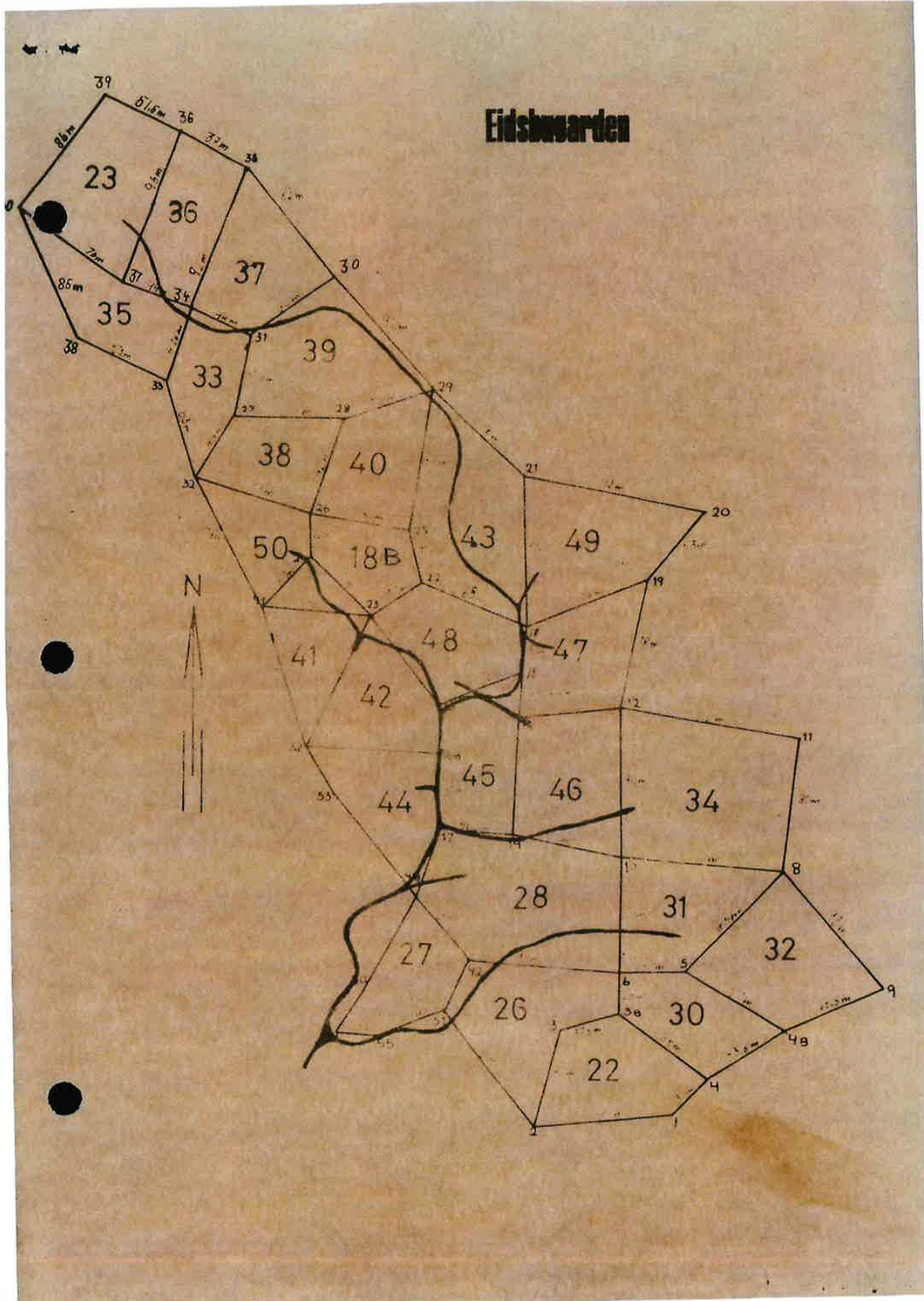
Veiene er forøvrig åpne for ferdsel til fots for enhver.

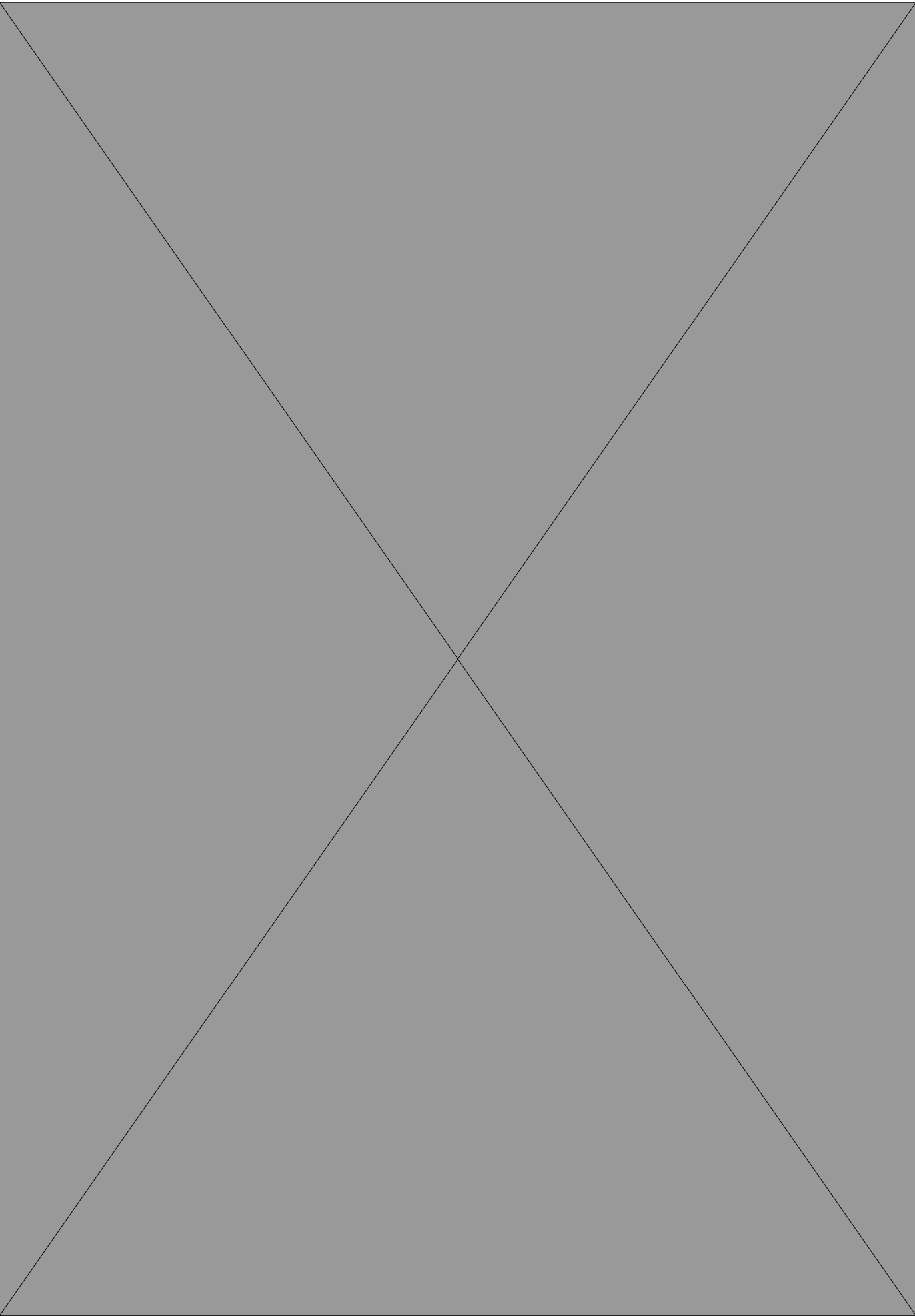
Oslo, den 30. oktober 1975.

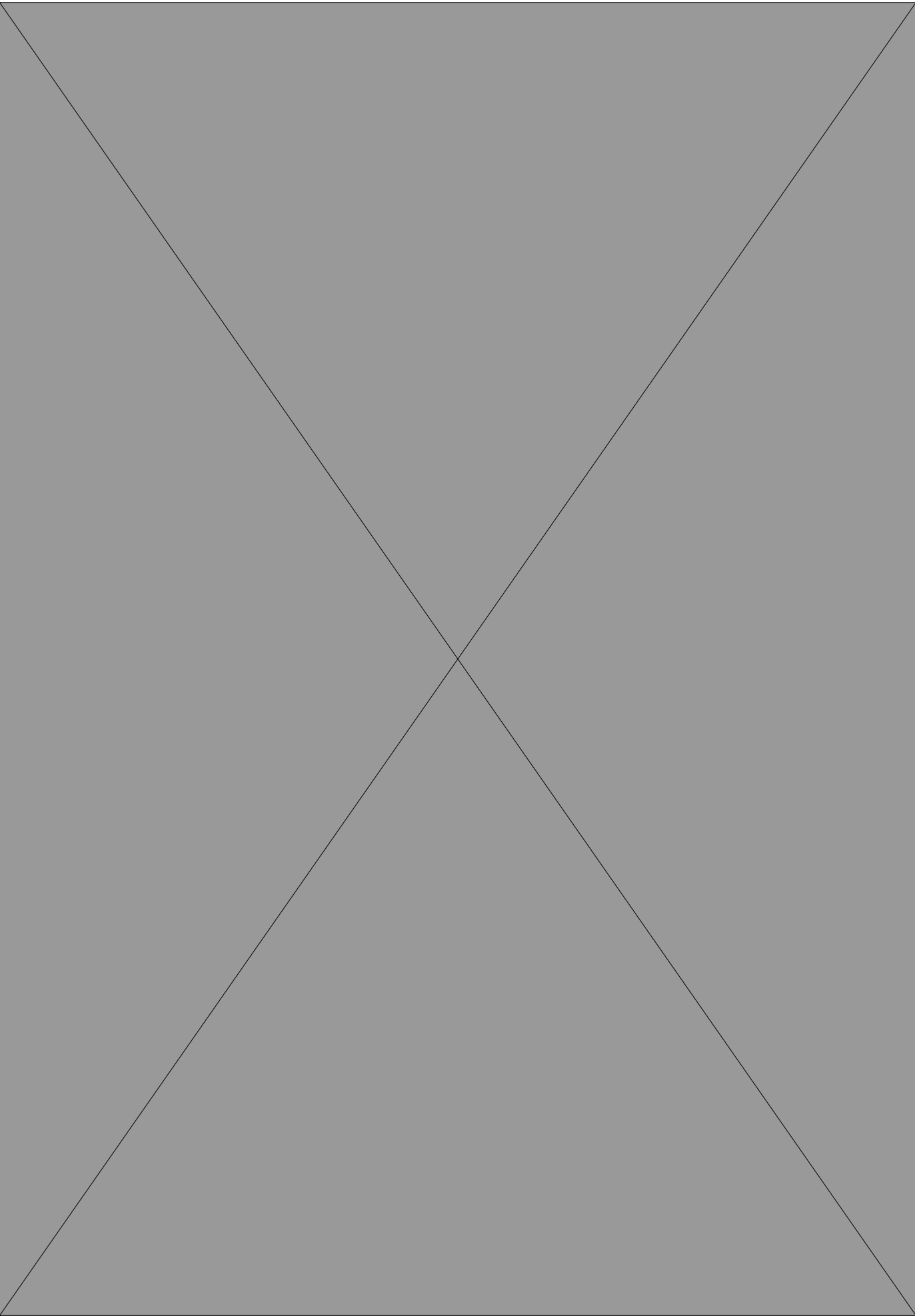
A/S ANDSTOR

Bjørn Stensvold
disponent











Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

Vurderer du kjøp eller salg av eiendom?
Da er det mange fordeler med å bruke
lokalbanken!

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

Tlf: +47 61 34 36 00
Org. nr. 937 888 759
post@valdressparebank.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 5 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 900

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Langeskavlvegen 8
2985 TYINKRYSSETMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ingrid Skrindsrud

Oppdragsnummer: 1201230140

Telefon: 901 25 967
E-post: ingrid.skrindsrud@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

07.10.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre