



aktiv.

Bjønnbekkmora hytteområde 54, 2423 ØSTBY

Koselig og lun hytte med god planløsning. 3 soverom, 2 bad. Hems. Stor tomt. Solrik terrasse med grillhytte og jacuzzi.



Eiendomsmegler

Inger Anne Stene

Mobil 924 08 140

E-post inger.anne.stene@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2405 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 200 000,-
Omkostn.: Kr 75 640,-
Total ink omk.: Kr 2 275 640,-
Årlig festeavgift: Kr 2 116,-
Selger: Vidar Nygaard
Sissel Eriksen Nygaard

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1998
BRA-i/BRA Total: 86/87 m²
Tomtstr.: 2000 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 16, bnr. 163

Oppdragsnr.: 1211240126

Din nye familiehytte?

Her kan vi presentere en svært koselig og innholdsrik hytte med god beliggenhet i populære Bjønnbekkmora.

Hytta er oppusset i nyere tid i et gjennomført og moderne preg som gir en rolig og behagelig atmosfære. Her er det samstemte farge- og materialvalg i alle dagligrom og hytta oppleves som godt ivarett.

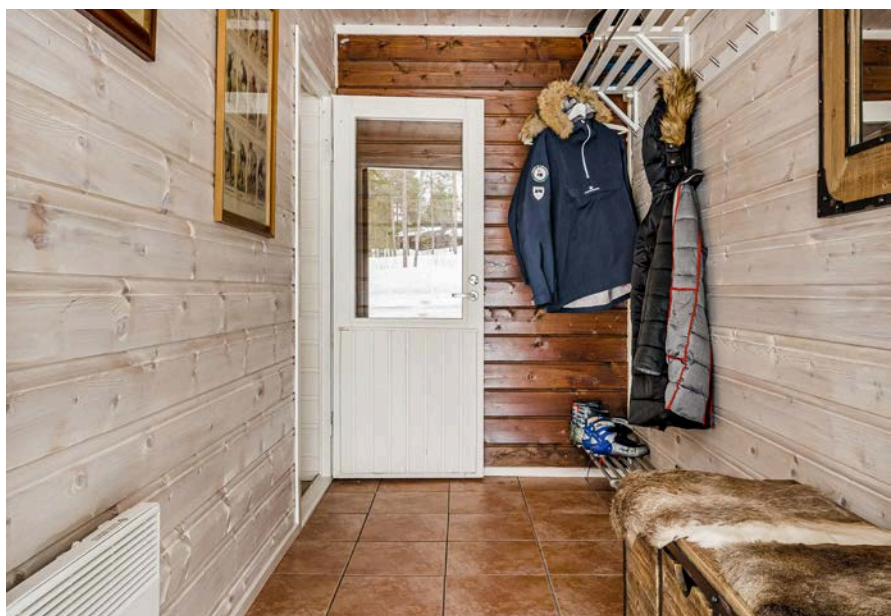
Med sin smarte planløsning har du fine sosiale soner i dagligrommene. Lydisolert dør i soveromsgang gir tilbaketrunkne soverom.

Den store terrassen har fine solforhold og en egen grillbu/gapahuk med jacuzzi utenfor. Her ligger alt tilrette for utekos hele året. Hytta er også godt plassert på den store tomten som gjør at du får en luftig og fri følelse uten mye innsyn. Mulighet for akebakke/skilek på bakside.

Egen bålpanneplass ved inngangsparti.

Hytta er selges med møbler og inventar!

Velkommen til en hyggelig visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	23
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	65
Nabolagsprofil	70
Budskjema	79

Om eiendommen

Om hytta

Areal

BRA - i: 86 m²

BRA - e: 1 m²

BRA totalt: 87 m²

TBA: 88 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-i: 86 m². BRA-e: 1 m²

P-rom: 83 m². Stue, Kjøkken, Bad, Toalettrom, Entré, 3 Soverom, Bod

TBA fordelt på etasje

88 m² Terrasseareal og inngangsparti med ca 78 m². Gapahuk med ca 10 m².

Ikke målbare arealer

Kaldtloft, hemsrom, krypkjeller, inngangsparti, terrasse og gapahuk uten måleverdige areal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fritidsbolig med fullt bruksareal for hele 1. etasje. Intern bod samt bod med utvendig adkomst.

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Boder medtatt som sekundærareal.

Terrasseareal og inngangsparti med ca 78 m². Gapahuk med ca 10 m².

Hems uten målbare areal. Ikke godkjent for varig opphold.

Beliggenhet

Bjønnbekkmora hytteområde er et veletablert og hyggelig hyttefelt i Østre Trysil med kun en kort kjørevei til svenskegrensa. Hyttefeltet er godt etablert og per i dag er det ca 100 hytter her.

Hytta ligger i et etablert hytteområde med gode turmuligheter fra egen tomt.

Hytteområde er omgitt av skog og utmark som luner og har umiddelbar nærhet til et stort nettverk av turstier som tar deg rundt i skog, myrer, fiskevann- og elver og flotte jaktterreng. Elva Ljøra som renner forbi nær hyttefeltet er kjent som en av Nordens bedre ørretelver.

Det er tilrettelagte områder for stisykling som tar deg helt inn til Sverige, samt koselige turområder både i skogområder og opp på høydedrag. Området er tilrettelagt for både små og store med grusveier rundt i hyttefeltet som bl.a. tar deg til et populært treffsted ved dammen som også har gapahuk. Hytteforeningen har etablert bocciabane i området.

Er du glad i langrenn så er det fine skiterreng for alle aldre her. Rett ved hytta starter skiløyper som tar deg til et stort nettverk i nærområdet og mot Ljørdalen. I tillegg ligger hyttefeltet tilnærmet midt mellom Trysilfjellet og Fulufjellet med alpinanlegg. Fulufjellet har også en populær kjelkebakke som byr på fart og spenning for familien. Det nærmeste alpinanlegget finner du i Stöten - rett innenfor svenskegrensa (kun ca 10 min i bil). I tillegg er det kort kjøretur til Trysilfjellet med Norges største skianlegg som har traseer for både viderekommende og nybegynnere. Alt innen 3 miles radius fra hytta.

I Ljørdalen er det forøvrig mulighet for snøscooterturer innover vidder og fjell og på sommerstid er det fine turområder her med bla. Fulufjellet Nasjonalpark, samt ypperlige forhold for kanopadling i Ljøra og ellers fine turterreng i skog og store fjellområder. Området rundt Bjønnbekkmora er med andre ord rikt på opplevelser hele året.

Nærmeste dagligvarebutikker finner du i Ljørdalen eller i Trysil sentrum hvor du også har fleste servicetilbud. Tar du turen over grensen er det gode handlemuligheter i Sälen og Stöten som ligger kun ca. 11 km fra eiendommen. Her finner du også badeland, fine turområder og flyplass. Nærmeste badeplass ligger i kort avstand fra hytta og ellers er det flere vann, tjern og sjøer med mulighet for bading, sup, kano og padling.

Bjønnbekkmora har en aktiv hytteforening som bl.a. arrangerer påskeskirenn på langfredag, høstfest helgen mellom uke 40 og 41 og event i romjulen.

Tomtebeskrivelse

Punktfestetomten er opplyst med disponibelt tomteareal 2000 m².

Eiendommen har en god beliggenhet i hyttefeltet uten andre hytter fremfor seg og tomtegrenser mot naturområder. Den store tomten er sørvendt og har noe flatpartier rundt hytta - ellers skrånende. Plasingen av hytta på tomten gir en luftig og fri følelse. Den store eiendommen gjør at du ikke har hytter tett innpå og lite innsyn. På baksiden av hytta, ved terrasse, kan man lage akebakke for de minste og det er fine områder for utelek. Tomten består i hovedsak av stedbundet vegetasjon/ naturtomt. Selger har laget et koselig bålpanneområde nær inngangsparti. Det er ellers stor terrasse på endevegg og bakside av hytta. Her ute er det fine solforhold. Tomten er åpen og luftig uten mye trær. Dette bidrar til en fantastisk nærhet til naturen hvor det er rikelig med fugle- og dyreliv. Terrassen har flere soner så her kan du sitte lunt eller mer luftig. Ved grillbu/gapahuk/hagestue er det montert jacuzzi. Et godt sted å sitte om det kommer noen dråper fra oven.

Den store terrassen bidrar til mange muligheter for utekos i solen eller på kvelden under en mørk stjernehimmel uten mye lysstøy.

Et punkt feste innebærer at tomten har et leieforhold til en grunneiendom og er registrert i matrikkelen med et festenummer tilknyttet et gårdsnummer og bruksnummer. Eieren av punkt festet betaler festeavgift til grunneieren av det bruksnummeret som festet er registrert under. Et punkt feste har ikke eiendomsgrenser og er markert med et sentralpunkt, som skal ligge innenfor bebyggelsen på tomten. Eieren av punkt festet har normalt disposisjonsrett for et areal på ett dekar, medregnet der huset eller husene står og tilpasset etter forholdene på stedet, dersom annet ikke er avtalt. Iht. informasjon fra bortfester og kommunen disponerer denne tomten to dekar.

Årlig festeavgift

Kr 2 116,- innværende år

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 80 år, gjeldende fra og med 1997.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10ende år etter KPI (konsumprisindeksen). Sist regulert i 2018. Neste regulering i 2028.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er løpende mulighet for innløsning av tomten. Iht. bortfester er mulighet for innløsning løpende. Avtalt innløsningssum kr 120 000,- + avgifter.

Fstekontrakt datert

22.10.1997.

Bygningssakkyndig

Byggtakst Elverum AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig - byggeår: 1998.

Grunnmurer oppført med Lecablokk, utvendig grunnmurer med pussbehandling over terreng. Etasjeskillere mot krypekjeller og hems med trebjelkelag, ukjent vedr isolering. Påstøp ved baderom. Yttervegger oppført med lafteplank. tilbygg med bindingsverk og stående kledningsbord.

Terrasseplating opplyst fundamentert punktvis på Lecablokk eller støpte pilarer, opplyst støpte pilarer ved ny terrasse kortsida ved utebygg og jacuzzi.
Saltakskonstruksjon tekket med stålplater.
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Byggtakst Elverum AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG). For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for følgende bygningssdeler-/komponenter:

* Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert. Ingen opplysninger om skader eller lekkasjer. Takflatene er snøtildekket. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for tekking med stålplater ca 35 år. Konsekvens/tiltak - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Andre tiltak: Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Ytterligere kontroll bør utføres ved snøfritt tak. Ingen umiddelbar kostnad.

* Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Konsekvens/tiltak - For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

* Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Konsekvens/tiltak - Det bør gjennomføres radonmålinger. Det anbefales gjennomført radonmålinger. Evt tiltak må vurderes etter gjennomførte målinger. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

* Kryp Kjeller: Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller. Kryperom med inspeksjonsluke, fastfrosset luke ved befaringen. Ingen visuelle tegn ved innvendige overflater til skader som kan settes i sammenheng med tradisjonell fuktproblematikk forbundet med krypkjellere. Opplyst om tørr krypkjeller i eiers eietid. Konsekvens/tiltak - Tiltak: Tilkomst til kryperom må tilrettelegges. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor krypkjelleren under befaringen, slik som misfarging av treverk, spesielle insekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Jevnlig kontroll av krypkjellere anbefales. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

* Bad - overflater vegger og himling: Det er uegnede materialer i våtsoner Konsekvens/tiltak - Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Overflater tilfredsstillende ikke våtromskrav, våtromskrav ivaretatt med dusjkabinett. Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

* Bad - overflater gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på

byggetidspunktet. Høydeforskjell sluk/gulv foran terskel ble målt til 10 mm, fremstår ikke å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift (minimum 25 mm foran terskel og minimum 15 mm terskel). Konsekvens/tiltak - Våtrommet fungerer med dette avviket. For å etablere fall til sluk iht til forskrift må gulvet rehabiliteres. Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer. Fuging mot terskel må kontrolleres og evt utbedres. Dusjkabinett må videreføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

* Bad - sluk, membran og tettesjikt: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Kabinett lot seg ikke flytte ved befaringen, hindret tilkomst for kontroll av sluket. Konsekvens/tiltak - Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring. Sluk må tilrettelegges for inspeksjon og rengjøring. Våtrommet synes å ha fungert i 10 år uten tegn til skader, men tilstanden bør overvåkes. Dusjkabinett anses nødvendig. Ingen tiltak som anses prekært. Jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

* Bad - ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Tilluft via åpen dør. Konsekvens/tiltak - Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilluftsspalte under dørblad anbefales. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

* Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år. PEX plastrør har levetid på opptil 50 år. Konsekvens/tiltak - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

* Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Stakemulighet for avløpsanlegget kunne ikke påvises, evt staking fra sluk. Plast avløpsrør har levetid på 50 år. Konsekvens/tiltak - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Andre tiltak: Det må undersøkes om det er stakemulighet for avløpsanlegget, evt stakemulighet fra sluk. Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

* Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Konsekvens/tiltak - Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

- * Elektrisk anlegg: Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. 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. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad
- * Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Konsekvens/tiltak - Andre tiltak: Det ble ikke registrert feil eller mangler som tilsier sviktende drenering. Konstruksjon med åpent kryperom gir normalt lav risiko for skader påvirket av dremsforhold. Ingen påviste feil eller mangler av betydning ved synlige flater/arealer. Tilstanden ved krypkjelleren bør følges opp. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.
- * Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Opplyst fra eier at det er noen tørkesprekker i mørtel, men at det har ikke vært noen sprekker i selve grunnmuren. Tildekkede eller dels utilgjengelige grunnmurer kunne ikke besiktiges. Konsekvens/tiltak - Lokal utbedring må utføres. Lokale tiltak med reparasjoner av enkelte sprekker/riss kan påregnes. Jevnlig kontroll av grunnmurer anbefales. Grunnmurer som var tildekket eller utilgjengelige ved befaringen bør kontrolleres. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.
- * Terrengforhold: Eiendommen ligger i flomutsatt område. Tilnærmet flatt ved synlige grunnmurer. Terrengtet skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur. Grunnet snøforhold var det vanskelig å registrere de faktiske forhold. Konsekvens/tiltak - Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Ingen informasjon om tidligere flomskader. Kontroll bør utføres ved snøfritt terreng. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.
- * Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Anlegget er 26 år gammelt. Ingen opplysninger om lekkasjer, frostproblematikk eller problemer med avløp. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid plastrør på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år. Spredegrøfter eller infiltrasjonsanlegg har en normal levetid på 25-30 år. Konsekvens/tiltak - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen. Opplyst om fungerende anlegg, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.
- * Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Manglende dokumentasjon vedr evt septiktank og kontroller. Normal levetid glassfibertanker er 25-30 år. Konsekvens/tiltak - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Dokumentasjon på septiktank må fremlegges. Pr i dag er det ikke nødvendig med noe tiltak. Funksjon og tilstand vedr septiktank må vurderes av fagmann. Nivåvakt anbefales. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

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

* Nedløp og beslag: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Manglende renner/avløp. Manglende takstige/feieplating. Manglende snøfangere. Takflatene er snøtildekket. Konsekvens/tiltak - Stigetrinn for feier må monteres. Andre tiltak: Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Iht teknisk forskrift skal vann som renner av taket ledes bort fra bygningskonstruksjonen ved hjelp av nedløpssystem eller på annen måte slik at byggverket og terrenget inntil det ikke får skadelig fuktpåkjenning. Snøfangere anbefales ved alle taksider, særlig ved områder med gangtrafikk. Snøfangere bør monteres ved alle takflater grunnet fare for skjevbelastninger. Pålegg om montering av takstige til pipe må påventes. Kostnadsestimat for montering av takstige samt renner/nedløp. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

* Veggkonstruksjon: Begrenset besiktigelse grunnet snøtildekket terreng. Konsekvens/tiltak - Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Ytterligere kontroll må utføres ved snøfritt terreng, det må tas hensyn høyde for at avvik kan fremkomme.

* Takkonstruksjon/Loft: Det er registrert istapper fra taket vinterstid. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Ventileringen av takkonstruksjonen fremstår noe begrenset. Museekskreanter observert ved kaldtloft. Ingen dokumentasjon vedr utførelse ved skråhimlinger. Opplyst påvist noe rim ved overgang mot yttervegg/raft ved kaldtloft samt utvendig på undertak i takutstikk vedr tidligere takstrappert. Konsekvens/tiltak - Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Lufting/ventilering bør forbedres. Utbedringer med bedre ventilering av kaldtloft og skråhimlinger kan vurderes, ingen tegn til skader. Kostnadsestimat kun for kontroll av fagmann. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning. Kostnadsestimat: Under 10 000.

* Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. Konsekvens/tiltak - Dører må justeres. Andre tiltak:

Dører med noe justeringsbehov. Tettelister bør byttes ved dører, mistet noe tettefunksjon. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år. Kostnadsestimat: Under 10 000.

* Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Konsekvens/tiltak - Enkelte dører må justeres. Kostnadsestimat: Under 10 000

Det er ikke gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for bygningsdeler/komponenter.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven

Sammendrag selgers egenerklæring

* Når kjøpte du boligen? År 2012

* Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Membran på baderom utført med egeninnsats. Dokumentert med bilder. Vannrør i tak trukket inn i rom. Joar Løken Rør Lagt inn strøm til brytere, taklys og til kontakt i speil. Varmekabler lagt. Utført av Lerbak og Jota Elektro. Dokumentert. Støp over varmekabler og fliser lagt ved egeninnsats. Varmekabler målt før og etter støping. OK Arbeid utført av Joar Løken/Rørlegger, Lerbak og Jotaelektriker

* Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja. Beskrivelse: Smøremembran på gulv, 20 cm oppover vegg samt på vegg bak dusjkabinett. Mansjetter på sluk og alle rør gjennomføringer samt overgang vegg/gulv.

* Er arbeidet byggemeldt? Nei

* Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Trukket strøm inn til badet og lagt varmekabler. Lagt ut strøm til Jacuzzi og i sommerhuset (LJ) Flyttet hovedstrømskap ut. Økt hovedsikring fra 40A til 63A. Lagt opp el-bil lader (Trysil Elektro). Arbeid utført av Lerbak og Jota, Trysil Elektro.

* Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja.

* Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: Eidsiva DLE utførte kontroll okt 2019. Mangler utbedret av firma og godkjent av Eidsiva DLE i 14 jan 2020.

* Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Beskrivelse: IT-nett. 3-fas 220v. Maks 7,4kwh.

* Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Utvidet terrasse på hyttas vestsida videre mot syd. Satt opp sommerhus på terrassen. Satt opp liten vedbod under takutspring samt liten skibod ved inngangspartiet.

* Tilleggs kommentar: Hytta noe pusset opp: - hems og soverom fjernet i stue - peis og brannmur fjernet i stue - montert stålpip og peisovn i stue (Trysil blikk) - dusj og sauna slått sammen til nytt bad. - tv-stue gjort om til 2 nye soverom. Peisovn og pipeløp fjernet - elektrisk anlegg gjort om i forbindelse med etablering av el-bil lader - lagt vinylparkett på gulv i kjøkken, stue samt i gang utenfor bad/toalett - byttet panelovner i stue til type som kan styres via wifi - ny vinduer stort sett over alt Utvendig: . utvidet terrassen på vestvendt del av hytta samt sydover. - strøm strukket til jacuzzi - sommerbu bygget på ny terrasse - laget vedbod under takutspring ved utgang til terrasse.

Innhold

Hytta er over ett plan + hems over soveroms- og badersdel og inneholder:

1. et: Overbygd inngangsparti, entre, mellomgang, kjøkken, stue med utgang til terrasse i bakkant av hytta, toalettrom med oppl. for vaskemaskin, bad, gang med dør inn til 3 soverom og hems. Hems uten målbare areal. Ikke godkjent for varig opphold.

Terrasse på bakside og endevegg. Egen grillbu/ hagestue ved jacuzzi medfølger.

Vedbod ved overbygd terrassedør.

Bålpanneplass nær inngangsparti.

Biloppstillingsplass

Standard

* Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon iht. beskrivelse i tilstandsrapport.

* I 2014 ble bad, kjøkken toalettrom pusset opp. Nyere hvitevarer med koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator med avkast via yttervegg.

* I samme periode ble det lagt nytt stue- og kjøkkengulv i laminat. Opplyst isolert under. I tillegg er det gjort endringer av stue/soverom i samme periode. Alle rom ble malt og noen vegger beiset. Dette er gjennomgående i hele hytta foruten på hems og bidrar til en gjennomført, lun og behagelig hytte å oppholde seg i.

* Innvendige overflater:

Gulvoverflater med klikkvinyll og tregulv.

Vegger med overflatebehandlet panel. Himlinger med overflatebehandlet panel.

Opplyst overflater/behandlinger hovedsakelig fra 2011 eller nyere.

* Selges møblert med inventar og tilnærmet alt inventar foruten noen personlige eiendeler som gjør den klar til bruk for ny eier.

Innbo og løsøre

Hytta selges møblert, foruten personlige eiendeler og følgende;

-Gammel kommode ved terrassedør.

-Bålpannen på bildet. Selger har en tradisjonell bålpanne som kan følge med.

-Lydanlegget til TV.

-Noen bilder.

-Skindene.

-Noen glassboller og fat i kjøkkenskap.

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Tilkoblet fiber med abonnement fra Telenor. TV-løsning fra T-we.

Parkering

Parkeringsplass på tomten. Det er montert elbil-lader på hyttevegg (IT-nett. 3-fas 220v. Maks 7,4kwh).

Forsikringsselskap

Gjensidige

Radonmåling

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

Diverse

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.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. 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.

Iht. informasjon fra Elvia As er det elektriske anlegget sist gang kontrollert i 2019, uten pålegg om utbedringer. Selger opplyser at det ble funnet noen mangler, men at disse ble utbedret av fagfolk. Eidsiva DLE godkjente dette i januar 2020.

Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster.

Det er ikke mottatt informasjon om siste feiing/tilsyn av hytta. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Energi

Oppvarming

Hytta varmes opp med elektrisitet og vedfyring.

Det er montert peisvedovn i stuen.

Elektrisk gulvvarme på badetrom, toalettrom, kjøkken og i entre.

Det er panelovner i de fleste rom.

Varmtvannstank plassert på vaskerom/bodrom med sluk.

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Info kommunale avgifter

* Kommunale avgifter utgjorde totalt ca. kr 9.233 for 2023. I disse inngår eiendomsskatt, samt tømning av slamavskiller (0-3 m³) og tett tank (3-6 m³). Dersom tømning utover intervall fra kommunen vil det komme ekstra tømmegebyr.

* Hytterrenovasjon for 2024 opplyst til kr 1.146,- og faktureres direkte fra det interkommunale renovasjonsselskapet SØIR.

* Det foreligger ikke informasjon om gebyr for feie- og tilsyn. Feie- og tilsynsgebyr faktureres direkte fra Midt-Hedmark brann- og redningsvesen ved varsel om kontroll/feiling. Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Eiendomsskatt

Kr 2 136,- for 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 355 003,- per 31/12-2022.

Andre utgifter

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

I tillegg påløper festeavgift, serviceavgift og vannavgift til Flermoen Utmarkslag SA på ca kr. 12 080,- for 2024. Se også punkt om festeavgift.

Årskontingent til Bjønnebekkmora hytteforening utgjorde ca. kr 400,- for 2023. Denne er frivillig å betale.

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. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 16, bruksnummer 163, festenummer 42 i Trysil kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

23.01.1998 - Dokumentnr: 380 - Festekontrakt - vilkår. Gjelder feste. Festetid: 80 år. Årlig festeavgift: NOK 1 400. Festetid regnet fra 22 10 1997. 1. pr. pant for festeavgift. Kan overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier. Med flere bestemmelser bl.a. om "Vedtekter for Bjønnebekkmora Hytteområde." Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.1998 - Dokumentnr: 375 - Registrering av festenr. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3421 Gnr:16 Bnr:163 PUNKTFESTE

01.01.2020 - Dokumentnr: 4455 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:0428 Gnr:16 Bnr:163. Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for frittliggende fritidsbolig datert 21/11-2011.

Det er mottatt bygningstegninger fra Trysil kommune. Iht. selger har de endret på innvendige løsninger i ca 2014. To peiser og hems over nåværende stue ble fjernet. Tidligere soverom er tatt inn som del av dagens stue.

Tidligere peisestue er inndelt i to soverom og gang. Badstue tatt inn som del av baderom. Nåværende hemsareal er ikke godkjent for varig opphold, grunnet lav takhøyde. Ukjent om dette var med i opprinnelig plantegning da dette ikke er beskrevet/vist på mottatt og godkjente bygningstegninger. Det er ikke mottatt byggetegninger for gapahuk/hagestue. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Gruset adkomst via hyttefeltets felles private veinett. Det er automatisk veibom til hyttefeltet ved innkjøring fra RV 25. Bom åpnes ved oppringing.

Tilknyttet privat felles vannverk for hytteområdet. Inntaksledning med PE, stoppekran montert på toalettrom uten gulvsluk.

Privat avløpssystem med tett septiktank for svartvann og med spillvann til gråvannskum og spredegrøfter. Opplyst om nedgravd glassfibertank med volum 6000 liter.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for bjønnbekkmora fra 1985.

Reguleringsformål for eiendommen er fritidsbebyggelse. Eiendommen omfattes av kommuneplan for Trysil kommune 2014-2025, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til fritidsbebyggelse. Iht. kommuneplanen ligger tomten innenfor rød støysone i forbindelse med flyplassen i Sälen, Sverige.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Punktfestetomtens erver er konsesjonsfritt, men i og med at eiendommen er større enn 2 daa, må kjøper fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel 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 overtakelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

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

2 200 000,- (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)

1 500,- (Eierskiftegebyr til bortfester)

55 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 200 000,00))

75 640,- (Omkostninger totalt)

2 275 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 75 640

Betalingsbetingelser

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon tilsvarende kr 45 000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 14.900,-), visningshonorar (kr 2.500,-), markedspakke (kr 15.300,-), oppgjørshonorar kr. 2 300,-, samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 5.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

Inger Anne Stene
Eiendomsmegler
inger.anne.stene@aktiv.no
Tlf: 924 08 140

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, Storgata 15
2408 Elverum
Tlf: 624 31 420

Salgsoppgavedato

12.03.2024

Velkommen!



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Velkommen til Bjønnebekkmora hytteområde 54 og denne koselig og gjennomførte familiehytta med god planløsning for både små og store familier.



Hytta har god beliggenhet i hyttefeltet og en stor punktfestet tomt på ca 2 daa.
Koselig adkomst og inngangsparti med overbygg og adkomst utvendig bod.



Et koselig pyntet inngangsparti gir en hyggelig velkomst!
Eiendommen selges møblert og er derfor klar til bruk for ny eier. Se pkt om innbo/løsøre i salgsoppgaven.



Gangen i hytta har god omkleddingsplass og rom for garderobeløsninger. Her er det lysbeiset panel på vegger og i tak, samt varmekabler under gulvfliser.



Innenfor gangen finner du et romslig og fint kjøkken som passer godt inn i hyttestilen. Kjøkkenet har rette profilfronter og noen glasskap. Stor laminert benkeplate gir fine arbeidsflater. Merk også vinduet som gir en trivelig arbeidsplass



Kjøkkenet har fine soner for matlaging, rydding og oppvask. Det er ventilator over komfyr og egen plass til kjøle- og frysenskap. Åpen løsning til stue gir fine sosiale soner i hytta. og en god romfølelse.



Mellom kjøkken og stuedel er det en åpen gang. Her er det koselige detaljer med speil over kommode. Bak speil er tidligere sikringskap.



Stuen har en god og rolig atmosfære med vinduer på flere sider som slipper dagslyset fint inn. Åpne løsninger gir god romfølelse. Fra stuen er det utgang til en stor terrasse på ca 88 kvm med fine solforhold.



Stuen har gode møbleringsmuligheter for kos og hygge med familie og venner. Merk den åpne himlingen som gir en god romfølelse. Peisvedovnen bidrar til koselig atmosfære når det knitrer i tørr bjørkeved på mørke senvinterkvelder



Smakfulle fargevalg gir en trivelig stue å oppholde seg i. Her er det plass til både en stor sofagruppe, kommode, hyller og en stor spisestue. Gulvet er av nyere dato og utført i klikkvinyl av høy kvalitet.





God omkleddingsplass og mulighet for oppbevaringsløsninger.



Et bad med god atmosfære



Badet fra 2014 har fliser på gulv med varmekabler under og beiset trepanel på vegger. Nyere og moderne innredning med dusjkabinett, samt heldekkende servant og speil med belysning over.



Toalettrommet har varmekabler under gulvfiser og lysmalt panel på vegger.



Mellom dagligrom og soveromdel er det dør - opplyst med lydisolering. Dette gir tilbaketrukke soverom i hytta.



Hytta har tre soverom med tilsammen 7 sengeplasser. Alle soverom med lysmalte vegger og tregulv. Dette bidrar igjen til den helhetlige følelsen i hytta. Dette soverommet har fastmontert veggskap og rom for kommode.



Soverom 2 med dobbeltseng og plass for kommode. Plasseringen av sengen gir flott utsikt mot nærområdet mens du nyter en kopp kaffe en stille morgen.



Soverom 3 har i dag familiekøye med 3 sengeplasser.



Fra soveromsgang er det trapp opp til hems. Hems uten målbare areal og ikke godkjent for varig opphold.



Hytta har lite innsyn da den ligger på en stor tomt ut mot naturområder.



679-3-1_164.jpg



Hytta har en stor terrasse som strekker seg fra overbygd terrassedør og ut mot grillbu/hagestue med jacuzzi til endevegg. Flere uttrekkbare levegger.



Her kan du kose deg utendørs gjennom hele året. Jacuzzien følger med i salget og er herlig å benytte seg av etter en lang dag på tur





Grillbu/Hagestue med god plass for utemøbler og grill. Varmelampe i tak.



Terrassen har flere soner for sittegrupper - her ved levegg. Dette gjør at du kan sitte lunt eller mer luftig.





Selger har laget en koselig grillplass nær inngangsparti.



Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Bjønnbekkmora hytteområde 54, 2423 ØSTBY

🏠 TRYSIL kommune

gnr. 16, bnr. 163, fnr. 42

Areal (BRA): Fritidsbolig 87 m²



Befaringsdato: 14.02.2024

Rapportdato: 08.03.2024

Oppdragsnr.: 20243-1888

Referansenummer: GK1885

Autorisert foretak: Byggtakst Elverum AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Roger Furuseth

Vår ref: Kai Bråten



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.

Byggtakst Elverum AS

Byggtakst Elverum er et erfarent takstfirma som blant annet tilbyr tilstandsrapporter, brannskjønn, verditakster, energimerking, termografering og tetthetskontroll.

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og 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

Fritidsbolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflaten var snøtildekket ved befaringen. Taket er vurdert fra bakkenivå. Saltakskonstruksjon tekket med stålplater. Ukjent tekkeår. Undertak som bordtak fra byggeåret, ukjent vedr sekundærttekkning. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag.

Yttervegger oppført med lafteplank. tilbygg med bindingsverk og stående kledningsbord. Fasader uten etablert lufting. Ikke mulig å sjekke lusinger/musebånd ved underkant mellom kledningsbord på grunn av snødekt terreng. Ukjent vedr siste utvendige overflatebehandling.

Terrasseplattning opplyst fundamentert punktvis på Lecablokk eller støpte pilarer, opplyst støpte pilarer ved ny terrasse kortsida ved utebygg og jacuzzi. Ukjent vedr frostsikring av pilarpunkter. Antatt bjelkelagskonstruksjoner og terrassebord utført med behandlet treverk. Terrassen var snøtildekket ved befaringen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innerdører med heltre dørblad, dører fra byggeår. 2 stk innerdører med glassfelt, antatt tidligere ytterdør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom 1.etasje opplyst fra 2014 i tidligere tilstandsrapport. Gulv og sokkel med fliser. Vegger og himlinger med overflatebehandlet panel. Elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på yttervegg, tilluft med åpen dør. Opplyst rehabilitert bad med innkjøpte tjenester for sanitærinstallasjoner og elektriske installasjoner. Øvrige arbeider som egeninnsats. Opplyst dokumentasjon med bilder

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1.etasje opplyst fra 2014. Innredning med laminerte profilfronter og skrog. Laminerte benkeplater. Veggflater over kjøkkenbenk med overflatebehandlet panel og glassplater ved kum og platetopp, overgang med list og mykfuge. Oppvaskkum i metall. Hvitevarer med koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator med avkast via yttervegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med overflater og installasjoner fra 2014. Gulv med sokkelflis og overflatebehandlet panel på vegge. Installasjoner toalettrom med gulvmontert WC og servant med innredning. Oppvarming med varmekabel. Mekanisk ventilasjon via vegg og avkast fra yttervegg i bod, tilluft via åpen dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Inntak med jordkabel, inntak opplyst med 63A sikringer. Sikringssskap med jordfeilautomater plassert i bod. 230V/400V anlegg opplyst med 50A hovedsikringer. Montert overspenningsvern. Måler plassert i utvendig skap. Skjult ledningsnett. Elektrisk gulvvarme på baderom, toalettrom, kjøkken og i entre. Øvrig oppvarming med panelovner. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tilknyttet privat felles vannverk for hytteområdet. Inntaksledning med PE, stoppekran montert på toalettrom uten gulvsluk. Opplyst privat avløpssystem med tett septiktank for svartvann og med spillvann til gråvannskum og spredegrøfter. Avløpsrør fremstår utført med PVC-plast. Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann. Privat septiktank tilknyttet svartvann. Opplyst om nedgravd glassfibertank med volum 6000 liter. Ingen opplysninger om evt problemer med septiktank. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Fritidsbolig				
	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1.Etasje	86	1	0	87
Sum	86	1	0	
Sum BRA	87			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

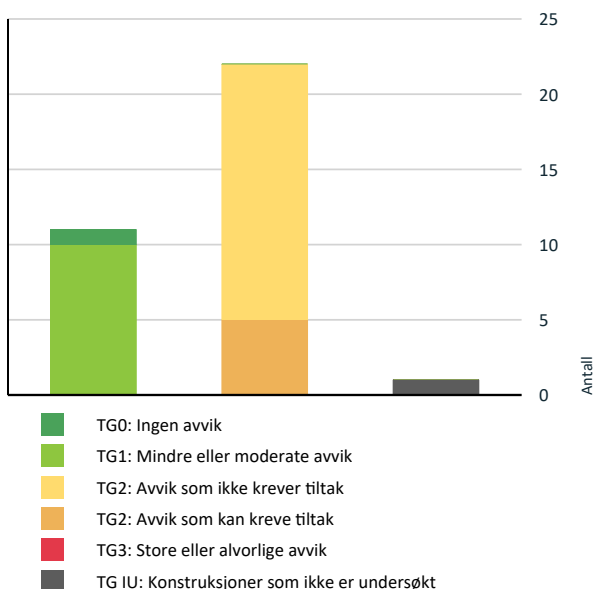
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

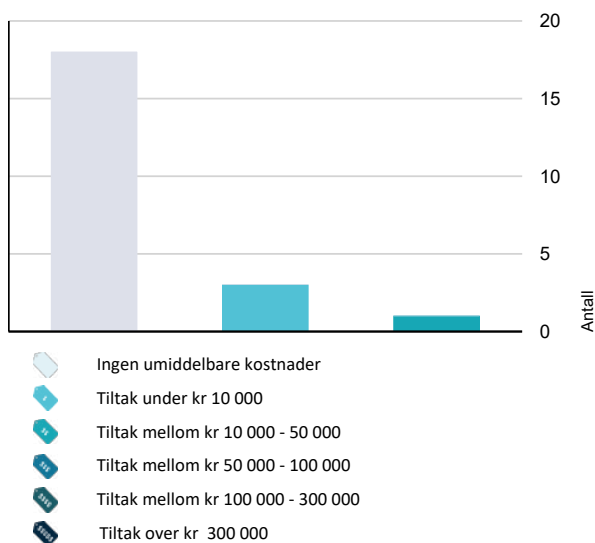
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

På befaringsdagen var det snøtildekket tak, terrasse og uteområder som begrenset den utvendige befaringen.

Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetssone for flom (NVE Atlas).

Brøytekostnader og vedlikeholdskostnader tilknyttet privat veiadkomst for flere boligeiendommer må påregnes. Ukjent om kostnadsnøkkel er utarbeidet til fordeling av brøyte- og vedlikeholdsutgiftene.
Ingen opplysninger om tinglyst veirett.

For punktfestet tomt opplyst med disponibelt tomteareal 2000 m². Feste kontrakt er ikke fremlagt. Ingen opplysninger vedr festeavgift eller feste vilkår. Opplysninger fremskaffes av megler.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1998

Kommentar
Opplyst byggeår 1998

Anvendelse
Fritidsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2003	Tilbygg	Opplyst fra tidligere rapport tilbygget og rehabilitert i 2003.
------	---------	---

UTVENDIG

Taktekking

Takflaten var snøtildekket ved befaringen. Taket er vurdert fra bakkenivå. Saltakskonstruksjon tekket med stålplater. Ukjent tekkeår. Undertak som bordtak fra byggeåret, ukjent vedr sekundærttekking. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Ingen opplysninger om skader eller lekkasjer. Takflatene er snøtildekket. I følge Byggforsk byggedetaljblad er middels levetid for tekking med stålplater ca 35 år.

Konsekvens/tiltak

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

Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Ytterligere kontroll bør utføres ved snøfritt tak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Uten takrenner og nedløpsrør. Helbeslått pipe over tak, montert røyskjerm. Uten snøfangere.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Manglende renner/avløp. Manglende takstige/feieplating. Manglende snøfangere. Takflatene er snøtildekket.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Iht teknisk forskrift skal vann som renner av taket ledes bort fra bygningskonstruksjonen ved hjelp av nedløpssystem eller på annen måte slik at byggverket og terrenget inntil det ikke får skadelig fuktpåkjenning. Snøfangere anbefales ved alle taksider, særlig ved områder med gangtrafikk. Snøfangere bør monteres ved alle takflater grunnet fare for skjevbelastninger. Pålegg om montering av takstige til pipe må påventes. Kostnadsestimat for montering av takstige samt renner/nedløp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført med lafteplank. tilbygg med bindingsverk og stående kledningsbord. Fasader uten etablert lufting. Ikke mulig å sjekke lusinger/ musebånd ved underkant mellom kledningsbord på grunn av snødekt terreng. Ukjent vedr siste utvendige overflatebehandling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Begrenset besiktigelse grunnet snøtildekket terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ytterligere kontroll må utføres ved snøfritt terreng, det må tas hensyn høyde for at avvik kan fremkomme.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Sperretakskonstruksjon fremstår utført med gjennomgående mønredrager. Saltakskonstruksjon med innvendige skråhimling i stue, øvrige himlinger som flathimlinger mot hems og kaldtloft. Tilkomst til deler av kaldloft fra stue/kjøkken, via luke med loftetrapp. For øvrig ingen tilkomst til loftsrom. Himlinger fremstår som isolert med mineralull, ukjent vedr dampspærre. Ukjent vedr luftespalte over isolasjon, spalter ved underkledninger raft uten insektsnetting.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert istapper fra taket vinterstid.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ventileringen av takkonstruksjonen fremstår noe begrenset. Museekskremer observert ved kaldtloft. Ingen dokumentasjon vedr utførelse ved skråhimlinger. Opplyst påvist noe rim ved overgang mot yttervegg/raft ved kaldtloft samt utvendig på undertak i takutstikk ved tidligere takstrapp.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Utbedringer med bedre ventilering av kaldtloft og skråhimlinger kan vurderes, ingen tegn til skader. Kostnadsestimat kun for kontroll av fagmann. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass av blandet alder, opplyst fra 1980 til 2018 i takstrappert fra 2021. Luftespalter i overkarm. Vannbrett med beslag.

Årstill: 1980 Kilde: Eier

TG 2 Dører

Malt heltre ytterdør, dør fra byggeåret. Boddør med labankdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Andre tiltak:

Dører med noe justeringsbehov. Tettelister bør byttes ved dører, mistet noe tettefunksjon. I følge Byggforsk byggedetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplatt opplyst fundamentert punktvis på Lecablokk eller støpte piler, opplyst støpte piler ved ny terrasse kortsiden ved utebygg og jacuzzi. Ukjent ved frostsikring av pilarpunkter. Antatt bjelkelagskonstruksjoner og terrassebord utført med behandlet treverk. Terrassen var snøtildekket ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater med laminat vinylbelegg og tregulv. Vegger med overflatebehandlet panel. Himlinger med overflatebehandlet panel. Opplyst overflater/behandlinger hovedsakelig fra 2011 eller nyere.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mot krypekjeller og hems med trebjelkelag, ukjent ved isolering. Påstøp ved baderom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med usikkerhet om aktsomhetsgrad. Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales gjennomført radonmålinger. Evt tiltak må vurderes etter gjennomførte målinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Innvendig ett-løps stålpipeline. Helbeslått pipe over tak, montert røykskjerm. Sotuttak med sotskuff peisovn. Ildsted i stue med vedovn, brannsikring med glassplate mot gulv. Vedovn fremstår av type som godkjent for montering uten brannsikring mot brennbart materiale. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

TG 2 Krypkjeller

Krypkjeller under hele bygningen. Kryperom med inspeksjonsluke, fastfrosset luke ved befaringen. Enkelte ventiler, opplyst 7 ventiler samt luke. Krypkjeller vurderes på generelt grunnlag som risikokonstruksjoner forbundet med rom under terreng. Begrenset inspeksjonsmulighet grunnet snøforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømming i krypkjeller.

Tilstandsrapport

Kryperom med inspeksjonsluke, fastfrosset luke ved befaringen. Ingen visuelle tegn ved innvendige overflater til skader som kan settes i sammenheng med tradisjonell fuktproblematikk forbundet med krypkjellere.

Opplyst om tørr krypkjeller i eiers eietid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Tilkomst til kryperom må tilrettelegges. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor krypkjelleren under befaringen, slik som misfarging av treverk, spesielle insekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Jevnlige kontroll av krypkjellere anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Innvendige trapper

Åpent trappeløp til hems. Åpne opptrinn uten avstandslekt. Trappeløp uten rekkverk/handløper. Avsats ved hems med rekkverk og handløper. Trapp uten forbindelse til etablerte boligrom. Ingen spesielle krav ved intern trapp vurdert kun for drift av bygget.

1 TG 2 Innvendige dører

Innerdører med heltre dørblad, dører fra byggeår. 2 stk innerdører med glassfelt, antatt tidligere ytterdør.

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

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Baderom 1.etasje opplyst fra 2014 i tidligere tilstandsrapport. Gulv og sokkel med fliser. Vegger og himlinger med overflatebehandlet panel. Elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på yttervegg, tilluft med åpen dør. Opplyst rehabilitert bad med innkjøpte tjenester for sanitærinstallasjoner og elektriske installasjoner. Øvrige arbeider som egeninnsats. Opplyst dokumentasjon med bilder

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling med overflatebehandlet panel.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Konsekvens/tiltak

- Ueguede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Overflater tilfredsstillende ikke våtromskrav, våtromskrav ivarett med dusjkabinett. Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulv og sokkel med fliser. Elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell sluk/terskel ble målt til 10 mm, fremstår ikke å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift TEK10 (minimum 25 mm foran terskel og minimum 15 mm terskel). Utførelse av gulv/sokkel med fliser og membran som egeninnsats.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Høydeforskjell sluk/gulv foran terskel ble målt til 10 mm, fremstår ikke å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift (minimum 25 mm foran terskel og minimum 15 mm terskel).

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

For å etablere fall til sluk iht til forskrift må gulvet rehabiliteres. Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer. Fuging mot terskel må kontrolleres og evt utbedres. Dusjkabinett må videreføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under kabinett ble ikke kontrollert grunnet hindret adkomst/sikt. Bilde tilsendt fra eier for slukløsning under byggearbeidene fra 2014, dokumentasjon er for øvrig ikke fremlagt. Utførelse av gulv/sokkel med fliser og membran som egeninnsats, dokumentert med bilder for utførelse.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Kabinett lot seg ikke flytte ved befaringen, hindret tilkomst for kontroll av sluket.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport

Sluk må tilrettelegges for inspeksjon og rengjøring. Våtrommet synes å ha fungert i 10 år uten tegn til skader, men tilstanden bør overvåkes. Dusjkabinett anses nødvendig. Ingen tiltak som anses prekært. Jevnlign kontroll av overflater anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



bilde mottatt fra eier - bad under etablering

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med servant i innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på yttervegg, tilluft ved åpen dør.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilluft via åpen dør.

Konsekvens/tiltak

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

Tilluftsspalte under dørrblad anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt på stue mot dusjkabinett. Ingen tegn til fuktproblematikk ved veggkonstruksjonen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken 1.etasje opplyst fra 2014. Innredning med laminerte profilfronter og skrog. Laminerte benkeplater. Veggflater over kjøkkenbenk med overflatebehandlet panel og glassplater ved kum og platetopp, overgang med list og mykfuge. Oppvaskkum i metall. Hvitevarer med koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator med avkast via yttervegg.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med overflater og installasjoner fra 2014. Gulv med sokkelflis og overflatebehandlet panel på vegge. Installasjoner toalettrom med gulvmontert WC og servant med innredning. Oppvarming med varmekabel. Mekanisk ventilasjon via vegg og avkast fra yttervegg i bod, tilluft via åpen dør.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanninntak med PE. Inntak med stoppekran og vannmåler i toalettrom. Forbruksvann med kobber og rør-i-rørsystem. Åpne Cu-installasjoner. Utekran med stenge-/tappefunksjon på yttervegg. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år. PEX plastrør har levetid på opptil 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anlegget bør kontrolleres av fagmann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ⓘ TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Stakemulighet for avløpsanlegget kunne ikke påvises, evt staking fra sluk. Plast avløpsrør har levetid på 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med veggventiler og spalter i vinduskarmer. Mekanisk ventilasjon ved kjøkken og bad. For øvrig naturlig ventilasjon.

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Bereder tilkoblet med stikkontakt. Bereder fra 2014 på ca 150 liter plassert i vaskerom, rom med sluk. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ⓘ 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 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.

Inntak med jordkabel, inntak opplyst med 63A sikringer. Sikringsskap med jordfeilautomater plassert i bod. 230V/400V anlegg opplyst med 50A hovedsikringer. Montert overspenningsvern. Måler plassert i utvendig skap. Skjult ledningsnett. Elektrisk gulvvarme på badetrom, toalettrom, kjøkken og i entre. Øvrig oppvarming med panelovner. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
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.
1998 Fremlagt samsvarserklæringer etter diverse el-arbeider fra 2017, 2020 og 2022.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Opplyst av eier benyttet autorisert installatør i sin eiertid. Fremlagt samsvarserklæringer etter diverse el-arbeider fra 2017, 2020 og 2022.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Opplyst av eier benyttet autorisert installatør i sin eiertid. Fremlagt samsvarserklæringer etter diverse el-arbeider fra 2017, 2020 og 2022.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Ingen opplysninger.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Ingen opplysninger om sikringer som løser ut.
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Ingen opplysninger brann/branntiløp eller varmgang/skader ved elektrisk anlegg.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Tilstandsrapport

Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales elsjekk av autorisert installatør. Det anbefales elsjekk hvert 5.år.

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 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Fritidsbolig med en boenhet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Utplassert brannslukningsapparat.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Utplassert brannslukningsapparat fra 2024
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Utplassert røykvarslere ved stue utenfor soverom.
4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent Røykvarsler ble ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen fremstår bestående av morenemasser med god drenevne.

TG 2 Drenering

Byggegrep fremstår som utført uten etablert dreneringssystem. Ingen synlige utvendige fuksikringer ved grunnmur. Takvann drypper fra tak direkte til terreng. Begrenset besiktigelse grunnet snøforhold samt terrasser, trapper etc som tildekker grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det ble ikke registrert feil eller mangler som tilsier sviktende drenering. Konstruksjon med åpent kryperom gir normalt lav risiko for skader påvirket av dreneringsforhold. Ingen påviste feil eller mangler av betydning ved synlige flater/arealer. Tilstanden ved krypkjelleren bør følges opp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ukjent vedr evt såler under grunnmur og vedr frostsikring av fundamenter. Grunnmur oppført med Lecablokk, utvendig grunnmur med pussbehandling over terreng. Begrenset besiktigelse grunnet snøforhold, utilgjengelige krypkjellere (fastfrosset luke), terrasser, trapper etc som tildekker grunnmur. Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges. Opplyst fra eier at det i 2022 ble lagt på mørtel for å fikse overflaten på grunnmuren, det ble også slammet og malt.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Opplyst fra eier at det er noen tørkesprekker i mørtel, men at det har ikke vært noen sprekker i selve grunnmuren. Tildekkede eller dels utilgjengelige grunnmur kunne ikke besiktiges.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Lokale tiltak med reparasjoner av enkelte sprekker/riss kan påregnes. Jevnlig kontroll av grunnmur anbefales. Grunnmur som var tildekket eller utilgjengelige ved befaringen bør kontrolleres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Tilnærmet flatt terreng ved deler av synlige grunnmurer. Terrengtet skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur. Snøtildekket terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Tilnærmet flatt ved synlige grunnmurer. Terrengtet skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur. Grunnet snøforhold var det vanskelig å registrere de faktiske forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ingen informasjon om tidligere flomskader. Kontroll bør utføres ved snøfritt terreng.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilknyttet privat felles vannverk for hytteområdet. Inntaksledning med PE, stoppekran montert på toalettrom uten gulvsluk. Opplyst privat avløpssystem med tett septiktank for svartvann og med spillvann til gråvannskum og spredegrøfter. Avløpsrør fremstår utført med PVC-plast. Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Anlegget er 26 år gammelt. Ingen opplysninger om lekkasjer, frostproblematikk eller problemer med avløp. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid plastrør på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år. Spredegrøfter eller infiltrasjonsanlegg har en normal levetid på 25-30 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen. Opplyst om fungerende anlegg, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Septiktank

Privat septiktank tilknyttet svartvann. Opplyst om nedgravd glassfibertank med volum 6000 liter. Ingen opplysninger om evt problemer med septiktank. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Manglende dokumentasjon vedr evt septiktank og kontroller. Normal levetid glassfibertanker er 25-30 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Dokumentasjon på septiktank må fremlegges. Pr i dag er det ikke nødvendig med noe tiltak. Funksjon og tilstand vedr septiktank må vurderes av fagmann. Nivåvakt anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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 adgang 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. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1.Etasje	86	1		87	88	
SUM	86	1			88	
SUM BRA	87					

Romfordeling

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

Kommentar

Fritidsbolig med fullt bruksareal for hele 1.etasje. Utvendig bod ved inngangsparti med eksternt bruksareal. Kaldtloft, hemsrom og krypkjeller uten måleverdige areal. Terrasseareal og inngangsparti med ca 78 m². Gapahuk med ca 10 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

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: Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	83	4

Kommentar

Fritidsbolig

Fritidsbolig med fullt bruksareal for hele 1. etasje. Intern bod samt bod med utvendig adkomst. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft, hemsrom, krypkjeller, inngangsparti, terrasse og gapahuk uten måleverdige areal. Boder medtatt som sekundærareal. Terrasseareal og inngangsparti med ca 78 m². Gapahuk med ca 10 m².

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.2.2024	Knut Roger Furuseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3421 TRYSIL	16	163	42	0	2000 m ²	Eiendomsverdi	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering	Utløpsdato		

Bjønnbekkmora hytteområde 54

Hjemmelshaver

Nygaard Sissel Eriksen, Nygaard Vidar

Kommentar

For punktfestet tomt opplyst med disponibelt tomteareal 2000 m². Festekontrakt er ikke fremlagt. Opplyst bortfester Flermoen Utmarkslag SA. Ingen opplysninger vedr festeavgift eller festevilkår. Opplysninger fremskaffes av megler.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendom ved Bjønnbekkmora hytteområde i Trysil kommune. Etablert hytteområde med ca 100 hytter. Ca 11 km til Østby med dagligvare. Ca 30 km til Innbygda som er kommunesenteret i Trysil kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter. Gruset adkomst via hyttefeltets felles private veinett. Automatisk veibom til hyttefeltet ved innkjøring fra RV 25, bom åpnes ved oppringing. Parkering ved hytta.

Tilknytning vann

Opplyst tilknyttet hytteområdets felles private vannanlegg.

Tilknytning avløp

Opplyst privat avløpssystem med tett septiktank for svartvann og med spillvann til gråvannskum og spredegrøfter.

Regulering

Regulert til hytteområde.
Underlagt reguleringsplan for Bjønnbekkmora Hyttefelt fra 1985, planid 19850100.
Reguleringsbestemmelser er ikke undersøkt.

Om tomten

Skrånende sørvendt naturtomt med noe flatpartier. Noe overbygget terrasse mot sør ved stue og nord ved inngangsparti hytte. Utendørs boblebad plassert på terrasse. Grillbu /gapahuk plassert på terrassen. Snøtildekket tomt ved befaringen.

Tinglyste/andre forhold

På befaringsdagen var det snøtildekket tak, terrasse og uteområder som begrenset den utvendige befaringen.

Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetszone for flom (NVE Atlas).

Brøytekostnader og vedlikeholdskostnader tilknyttet privat veiadkomst for flere boligeiendommer må påregnes. Ukjent om kostnadsnøkkel er utarbeidet til fordeling av brøyte- og vedlikeholdsutgiftene.
Ingen opplysninger om tinglyst veirett.

For punktfestet tomt opplyst med disponibelt tomteareal 2000 m². Feste kontrakt er ikke fremlagt. Ingen opplysninger vedr festeavgift eller feste vilkår. Opplysninger fremskaffes av megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.02.2024	Egenerklæring fra rekviert datert 13.02.2024. Vurdert ved rapporten.	Gjennomgått	10	Nei
Eier	30.11.2017	Samsvarserklæring fra Lerbak & Jota AS datert 30.11.2017. Vedr bad	Gjennomgått	1	Nei
Eier	30.01.2020	Samsvarserklæring fra Trysil Elektro AS datert 30.01.2020. Div el-arbeider inkl utbedringer etter tilsyn	Ikke gjennomgått	1	Nei
Eier	10.06.2022	Samsvarserklæring fra Trysil Elektro AS datert 10.06.2022. Nytt inntaksskap, økt hovedsikringer og montert elbil-lader	Gjennomgått	1	Nei
Eier	09.01.2020	Tilsyn fra Eidsiva datert 09.01.2020. Avdekkede feil/mangler opplyst utbedret av Trysil Elektro AS.	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 brukeren 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GK1885>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211240126	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sissel Eriksen Nygaard	Vidar Nygaard
Gateadresse	
Bjønnbekkmora hytteområde 54	
Poststed	Postnr
ØSTBY	2423
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1211240126

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Membran på badrom utført med egeninnsats. Dokumentert med bilder. Vannrør i tak trukket inn i rom. Joar Løken Rør Lagt inn strøm til brytere, taklys og til kontakt i speil. Varmekabler lagt. Utført av Lerbak og Jota Elektro. Dokumentert. Støp over varmekabler og fliser lagt ved egeninnsats. Varmekabler målt før og etter støping. OK
Arbeid utført av	Joar Løken/Rørlegger, Lerbak og Jotaelektriker

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Beskrivelse	Smøremembran på gulv, 20 cm oppover vegg samt på vegg bak dusjkabinett. Mansjetter på sluk og alle rør gjennomføringer samt overgang vegg/gulv
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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

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	Trukket strøm inn til badet og lagt varmekabler. Lagt ut strøm til Jacuzzi og i sommerhuset (LJ) Flyttet hovedstrømskap ut. Økt hovedsikring fra 40A til 63A. Lagt opp el-bil lader (Trysil Elektro)
Arbeid utført av	Lerbak og Jota, Trysil Elektro

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	Eidsiva DLE utførte kontroll okt 2019. Mangler utbedret av firma og godkjent av Eidsiva DLE i 14 jan 2020
-------------	---

Filer

[Godkjent 959013-0-20191011.pdf](#)

[Vedtak 956574-0-20200114.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse	IT-nett. 3-fas 220v. Maks 7,4kwh
-------------	----------------------------------

- 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 ufaglært/egeninnsats/dugnad
--

Beskrivelse

Utvidet terrasse på hyttas vestsida videre mot syd. Satt opp sommerhus på terrassen. Satt opp liten vedbod under takutspring samt liten skibod ved inngangspartiet
--
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

Hytta noe pussett opp: - hems og soverom fjernet i stue - peis og brannmur fjernet i stue - montert stålppe og peisovn i stue (Trysil blikk) - dusj og sauna slått sammen til nytt bad. - tv-stue gjort om til 2 nye soverom. Peisovn og pipeløp fjernet - elektrisk anlegg gjort om i forbindelse med etablering av el-bil lader - lagt vinylparkett på gulv i kjøkken, stue samt i gang utenfor bad/toalett - byttet panelovner i stue til type som kan styres via wifi - ny vinduer stort sett over alt Utvendig: . utvidet terrassen på vestvendt del av hytta samt sydover. - strøm strukket til jacuzzi - sommerbu bygget på ny terrasse - laget vedbod under takutspring ved utgang til terrasse

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets sikt 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 forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 12/1124/0126

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sissel Eriksen Nygaard	7e120bb108d1eea5b519ce91 e40b7924f99dccef	10.03.2024 19:35:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vidar Nygaard	94f8570b21a566f0a8e824 82b7e8f0522a6d4a1d	10.03.2024 19:38:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211240126

- 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>

Bjønnbekkmora hytteområde 54

Høyde over havet

492 m



Offentlig transport

Bjønnbekkmora hyttefelt 10 min
Linje 835 0.9 km

Flermokrysset 22 min
Linje 835 1.8 km

Avstand til byer

Elverum 1 t 16 min

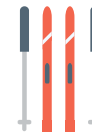
Hamar 1 t 45 min

Oslo 3 t 1 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 115 m



Alpin

- Fulufjellet Alpinsenter
- Kjøretid: 28 min
- Skitrek i anlegget: 2



Aktiviteter

Trysil Hestesenter 7 min

Turistbua Ljørdalen 23 min

Fulufjellet Alpinsenter 28 min

Sport

Støa gressbane 10 min
Fotball 8.7 km

Østby skole 12 min
Aktivitetshall, ballspill 11.5 km

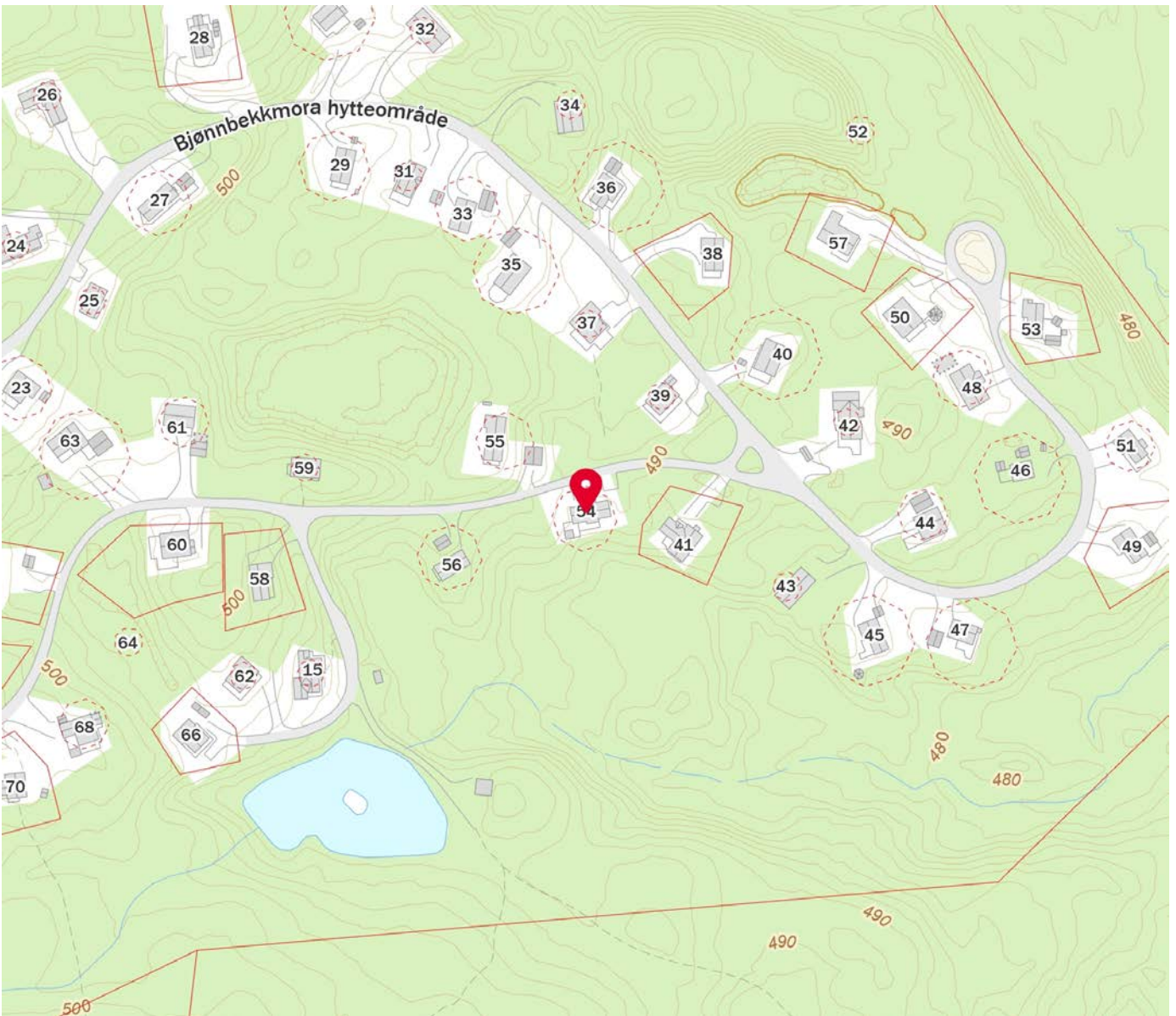
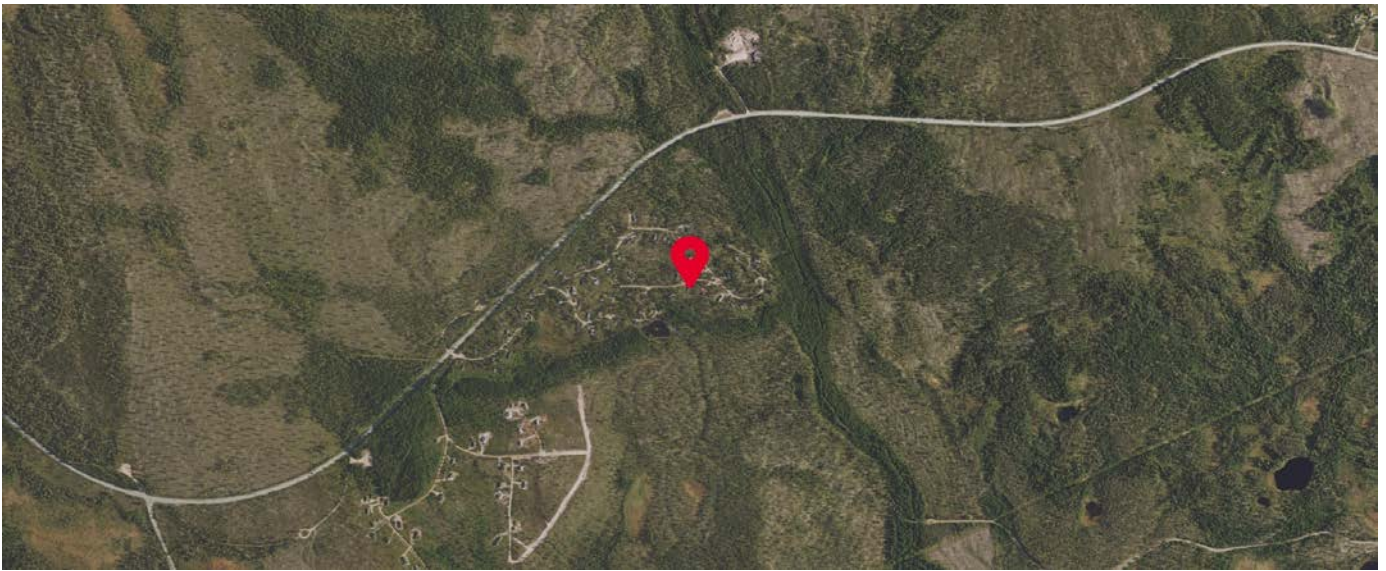
NEXT Trysil 28 min

Dagligvare

Nærbutikken Østby 12 min

Coop Marked Ljørdalen 24 min
Post i butikk, PostNord 24.8 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

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”

Rettt 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**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 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


Rettt skal være rett. For alle.



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 eiendomsmegler. 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 risikoopplysninger 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: Bjønnebekkmora hytteområde 54
2423 ØSTBY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Inger Anne Stene

Oppdragsnummer: 1211240126

Telefon: 924 08 140
E-post: inger.anne.stene@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:

12.03.2024

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