



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

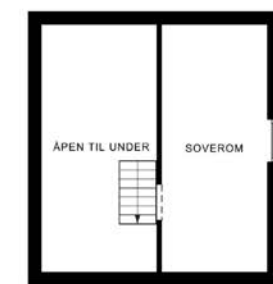
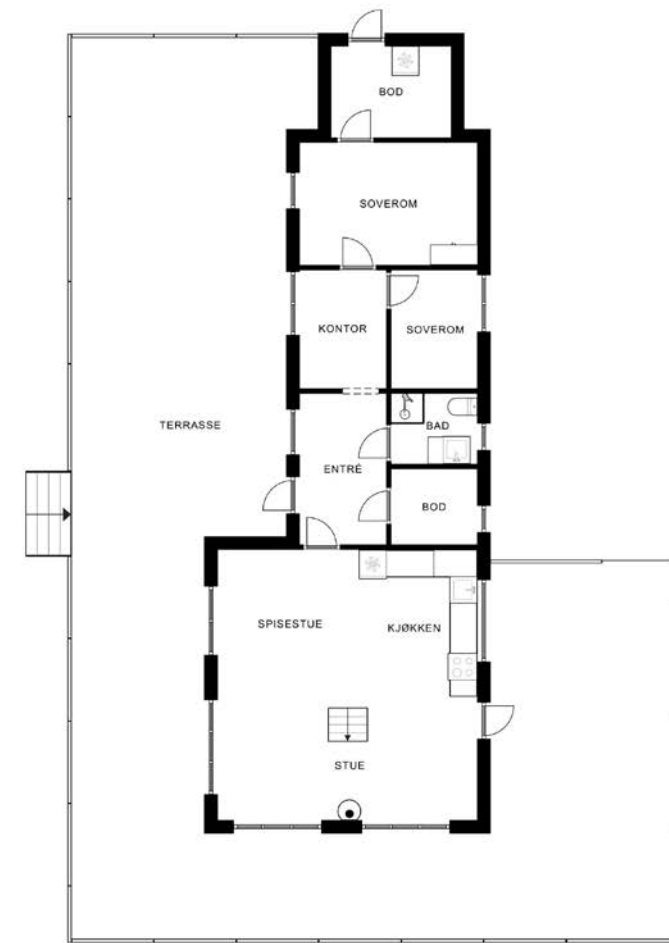
Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeplerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre

Skotsbergåsen 97, 1798 AREMARK

**Sjarmerende tømmerhytte med
hyggelig beliggenhet på
Skotsbergåsen. 125 kvm terrasse.
Innlagt vann og avløp. Båtplass.**



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





Eiendomsmegler/Jurist

Solveig Granlund

Mobil 951 51 983

E-post solveig.granlund@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta. TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 990 000,-
Omkostn.: Kr 68 890,-
Total ink omk.: Kr 2 058 890,-
Årlig festeavgift: Kr 3 888,-
Selger: Kristin Gromsrud

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total: 75/85 m²
Tomtstr.: 1000 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 57, bnr. 1

Oppdragsnr.: 1205240213

Din nye hytte?

Aktiv Eiendomsmegling ved Solveig Granlund har gleden av å presentere Skotsbergåsen 97 i Aremark kommune. Denne sjarmerende hytta ble oppført i 2006 og inneholder en romslig entré med klesoppheng, et lyst og luftig åpent stue/kjøkken-område med moderne kjøkkeninnredning fra 2012, to koselige soverom samt soveplass på hems. Videre har man et nyere bad fra 2013/2014 med fliser på gulv, gulvvarme og dusjhjørne og toalett. Hytta har offentlig vann og avløp. Ute kan du nyte en imponerende terrasse på hele 125 kvm, perfekt for avslapning og hyggelige stunder med familie og venner. Kort vei til fine bade- og fiskemuligheter i Aremarksjøen. Det medfølger også én båtplass.

Dette er en unik mulighet du ikke vil gå glipp av - velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	4
Om eiendommen	6
Nabolagsprofil	22
Egenerklæring	24
Tilstandsrapport	29
Matrikkelrapport	60
Kommunale opplysninger	64
Ferdigattest	69
Festekontrakt	72
Forbrukerinformasjon	79
Budskjema	80

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 75 m²

BRA - e: 10 m²

BRA totalt: 85 m²

TBA: 125 m²

Utsatt plass til frittstående hvitevarer

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 75 m² Entré , Gang , Bad , Vaskerom , Stue/

kjøkken , Soverom 1 , Soverom 2 , Bod

Utsatt plass til frittstående hvitevarer

TBA fordelt på etasje

1. etasje

125 m²

Utsatt plass til frittstående hvitevarer

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 10 m²

Utsatt plass til frittstående hvitevarer

TBA fordelt på etasje

1. etasje

125 m²

Utsatt plass til frittstående hvitevarer

TBA fordelt på etasje

1. etasje

125 m²

Utsatt plass til frittstående hvitevarer

TBA fordelt på etasje

1. etasje

125 m²

Utsatt plass til frittstående hvitevarer

TBA fordelt på etasje

1. etasje

125 m²

Utsatt plass til frittstående hvitevarer

festeavgift til grunneieren av det bruksnummeret

som festet er registrert under. Et punktbeste har ikke

eiendomsgrenser og er markert med et

sentralpunkt, som skal ligge innenfor bebyggelsen

på tomten. Eieren av punktfestet 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.

Utsatt plass til frittstående hvitevarer

TBA fordelt på etasje

1. etasje

125 m²

Utsatt plass til frittstående hvitevarer

TBA fordelt på etasje

1. etasje

125 m²

Utsatt plass til frittstående hvitevarer

TBA fordelt på etasje

1. etasje

125 m²

Utsatt plass til frittstående hvitevarer

TBA fordelt på etasje

1. etasje

125 m²

Utsatt plass til frittstående hvitevarer

TBA fordelt på etasje

1. etasje

125 m²

Utsatt plass til frittstående hvitevarer

TBA fordelt på etasje

1. etasje

125 m²

Utsatt plass til frittstående hvitevarer

TBA fordelt på etasje

1. etasje

125 m²

Utsatt plass til frittstående hvitevarer

TBA fordelt på etasje

1. etasje

125 m²

Utsatt plass til frittstående hvitevarer

sommerdager med bading og fisking. Området er

også kjent for sine flotte turmuligheter og et rikt

utvalg av naturopplevelser året rundt.

Utsatt plass til frittstående hvitevarer

TBA fordelt på etasje

1. etasje

125 m²

Utsatt plass til frittstående hvitevarer

TBA fordelt på etasje

1. etasje

125 m²

Utsatt plass til frittstående hvitevarer

TBA fordelt på etasje

1. etasje

125 m²

Utsatt plass til frittstående hvitevarer

TBA fordelt på etasje

1. etasje

125 m²

Utsatt plass til frittstående hvitevarer

TBA fordelt på etasje

1. etasje

125 m²

Utsatt plass til frittstående hvitevarer

TBA fordelt på etasje

1. etasje

125 m²

Utsatt plass til frittstående hvitevarer

TBA fordelt på etasje

1. etasje

125 m²

Utsatt plass til frittstående hvitevarer

TBA fordelt på etasje

1. etasje

125 m²

Utsatt plass til frittstående hvitevarer

TBA fordelt på etasje

1. etasje

125 m²

Utsatt plass til frittstående hvitevarer

TBA fordelt på etasje

1. etasje

Det er lagt heltregulv og gulv med belegg.

Noen vegger laftet tømmer.

Ellers trepanel på vegger og himlinger.

Utsatt plass til frittstående hvitevarer

TBA fordelt på etasje

1. etasje

125 m²

Utsatt plass til frittstående hvitevarer

TBA fordelt på etasje

1. etasje

125 m²

Utsatt plass til frittstående hvitevarer

TBA fordelt på etasje

1. etasje

125 m²

Utsatt plass til frittstående hvitevarer

TBA fordelt på etasje

1. etasje

125 m²

Utsatt plass til frittstående hvitevarer

TBA fordelt på etasje

1. etasje

125 m²

Utsatt plass til frittstående hvitevarer

TBA fordelt på etasje

1. etasje

125 m²

Utsatt plass til frittstående hvitevarer

TBA fordelt på etasje

1. etasje

125 m²

Utsatt plass til frittstående hvitevarer

TBA fordelt på etasje

1. etasje

125 m²

Utsatt plass til frittstående hvitevarer

TBA fordelt på etasje

1. etasje

125 m²

Utsatt plass til frittstående hvitevarer

TBA fordelt på etasje

1. etasje

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tg2 - Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under

balkonger

Innvendig > Overflater

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Innvendige dører

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og

himling

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og

tettesjikt

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og

innredning

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger

og himling

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og

tettesjikt

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og

innredning

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Tg2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

Innvendig > Andre innvendige forhold

Tomteforhold > Terengforhold

Innbo og løsøre

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

integreerte.

Parkering

Parkering gjøres på p-plass ca. 25m nedenfor hytta.

Forsikringselskap

Gjensidige forsikring

Polisenummer

93086285

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.

Energi

Oppvarming

Elektriske panelovner.

Peisovn i stue.

Gulvvarme bad.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 990 000

Kommunale avgifter

Kr 20 838

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og

avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og

tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan

forekomme variasjon i avgiftene som følge av

forbruk og eventuelle kommunale endringer av

gebyr/avgift.

Feiegebyr hytte 612,5 inkl. mva

Abonnementsgebyr vann hytte 5552,5 inkl. mva

Vann pr. m² 42,16 inkl. mva

Abonnementsgebyr avløp hytte 8991,25 inkl. mva

Avløp pr. m² 76,68 inkl. mva

Avfallsgebyr hytte 270L 2116,25 inkl. mva

A-kontoer for 2024 er satt til 30 m².

Eiendomsskatt

Kr 4 648

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten er beregnet til kr. 4 648 i 2024. Det

gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer

i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av

eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er

primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 1 012 500

Formuesverdi primær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale

avgifter», «tomteforhold» og «velforening», påløper

kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel,

forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og

abonnement til tv og internett.

Årlig velavgift

Kr 7 869

Velforening

Det er pliktig medlemskap i Skodsbergåsen

Velforening på kr. 750,- pr. år.

I tillegg betales en årlig driftskostnad på felles

avløpspumpe på kr. 3.794,- samt avgift for

vedlikehold og måking av vei på kr. 3.325,- pr. år.

Disse prisene justeres årlig i hht.

konsumprisindeksen.

Velforening

Velforening

Skotsbergåsen Velforening

Organisasjonsnummer

988617873

i Aremark kommune.

Gjelder feste

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 2 600

Pant for forfalt festeavgift

Bestemmelser om regulering av leien

Forkjøpsrett for grunneier etter ektefelle/samboer

og

etterkommer i rett nedadstigende linje

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om parkering

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.2000 - Dokumentnr: 3799 - Registrering av

festenr.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3124 Gnr:57 Bnr:1

x=134712 - y=54194

Gjelder denne registerenheten med flere

Gjelder denne registerenheten med flere

Bestemmelse om parkering

Vei, vann og avløp

Skotsbergåsen er en privat vei.

Fritidsboligen har kommunalt vann og avløp via

privat samleledning.

salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring,

anbefaler vi at kjøper rådfører seg med

eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges

inn bud.

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.

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

1 990 000,- (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)

49 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 990 000,00))

68 890,- (Omkostninger totalt)

2 058 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 68 890

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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

privativet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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 fastpris vederlag kr. 45 000,- for gjennomføring av salgsoppgavet. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 6 000 Garantipremie/inneståelse
- 5 000 Kommunale opplysninger
- 22 000 Markedspakke
- 6 500 Oppgjørshonorar
- 2 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 16 000 Tilretteleggingsgebyr
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 102 500

Ansvarlig megler

Solveig Granlund

Eiendomsmegler/Jurist

solveig.granlund@aktiv.no

Tlf: 951 51 983

Romenike Eiendomsmegling AS Filial Klofta,

Trondheimsvegen 84

2040 Klofta

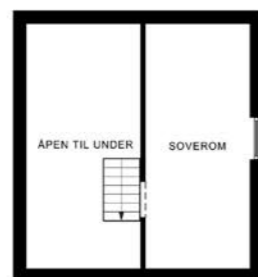
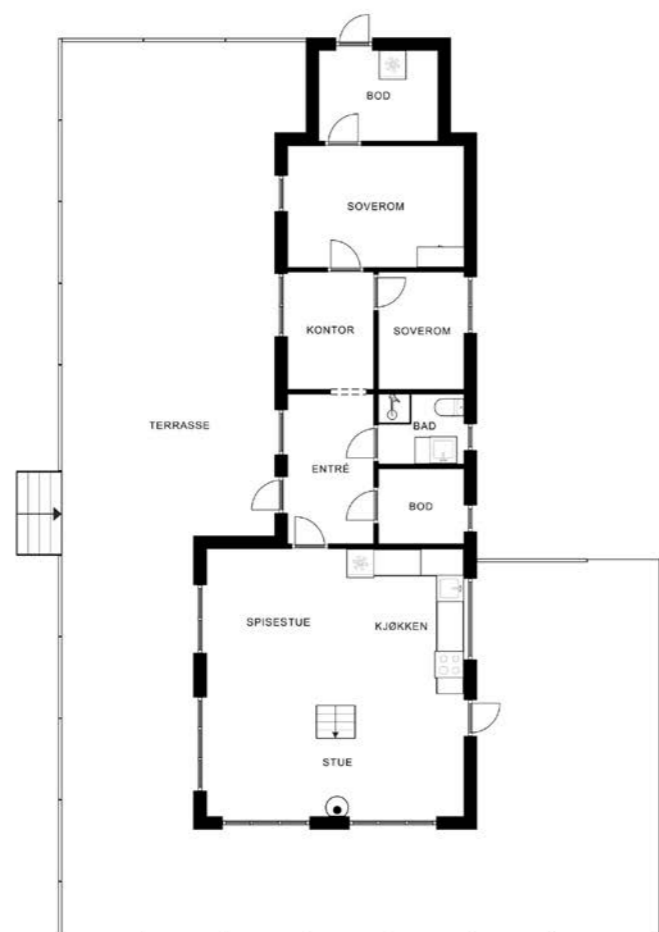
Tlf: 639 42 650

Salgsoppgavedato

09.08.2024

Plantegning

1. etasje



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

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Entré

Velkommen inn!

Entreen har gulvbelegg og malte veggflater. Det er montert knaggrekke og det er plass til enkelt oppbevaringsmøbel som kommoder ol.

Stue/ kjøkken

Hytta har en åpen stue/kjøkkenløsning hvor deler av oppholdsrommet har svært god takhøyde, Over kjøkkenet er det stige opp til hemsen.



Baderom

Badet har fliser på gulv med gulvvarme. Av innredning har man klosett oservantskål på underskap. Dusjhjørne med regnfallsdusj og praktisk innfellbare dusjdører i herdet glass. Dusjsonen er flislagt på vegg og har dekorstein i våtsone rundt sluk.



Soverom

Hytta har to soverom av god størrelse. Hovedsoverom er av god størrelse og har plass til dobbeltseng. Soverom 2 er innredet med familiekøye som ekstra sengeplasser når man er mange på hytta.



Uteplasser

Terrassen er på hele 125 kvm! Her kan man nyte solen og se sommerkvelder. Tomten er ellers opparbeidet med en hyggelig bål plass.



Nabolagsprofil

Skotsbergåsen 97

Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	2 t 11 min
🚆 Halden stasjon Linje RE20	31 min 27.5 km
🚆 Skodsberg Linje 308, 631	7 min 2.9 km
🚆 Skolleborg Linje 308	8 min 3.9 km

Avstand til byer

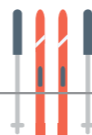
Halden	30 min
Sarpsborg	57 min
Fredrikstad	1 t 6 min
Oslo	1 t 49 min

Ladepunkt for el-bil

🚗 Furulund Café	10 min
🚗 Moene 13	12 min

Vintersport

Langrenn



Aktiviteter

Halden Golfklubb	29 min
Busterudparken Lekeplass	30 min
Fredriksten Festning	32 min
Lucky Bowl Halden	32 min
Halden Ishall	33 min
Kjerringholmen	28.6 km
Rød Herregård	33 min

Sport

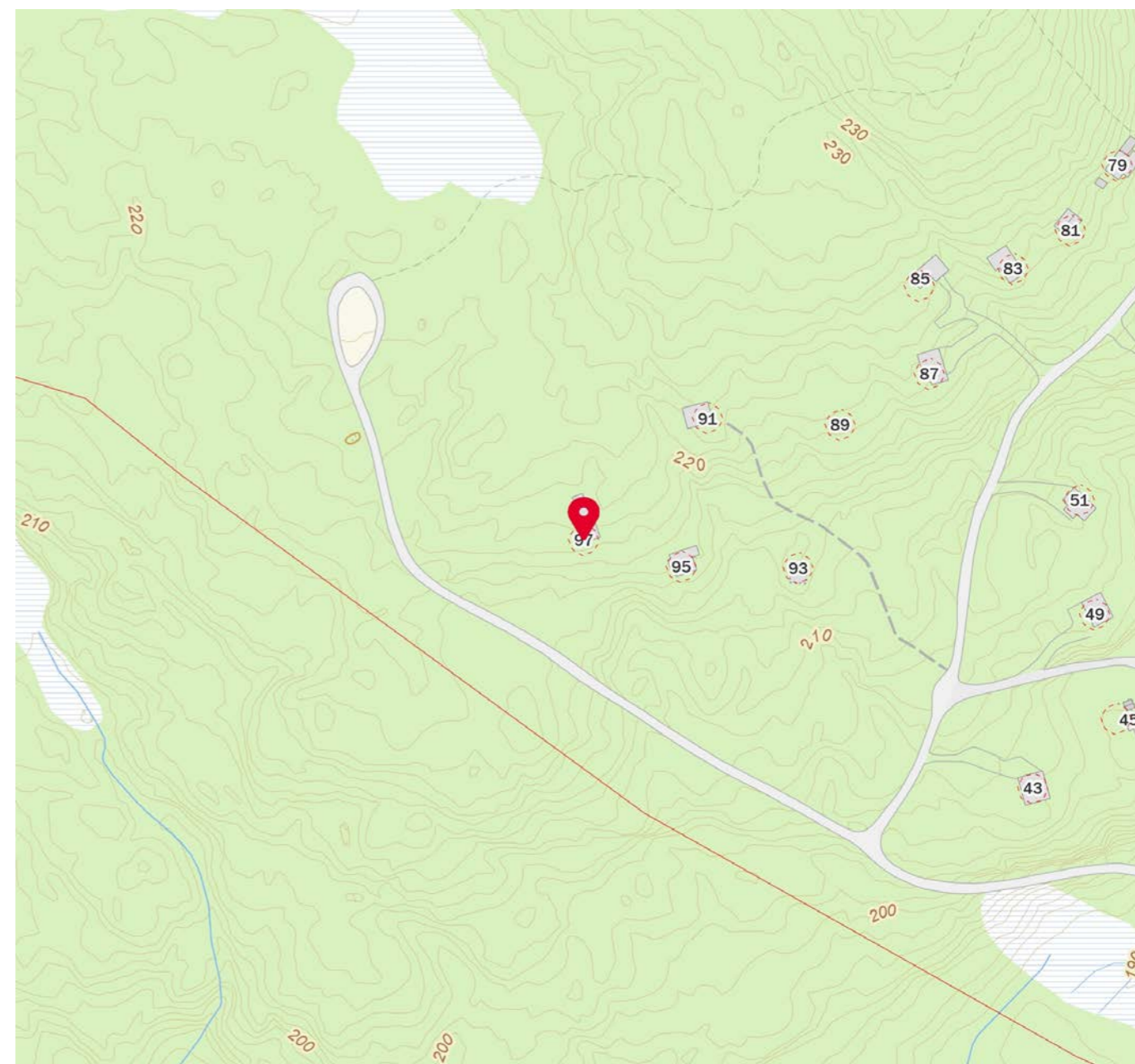
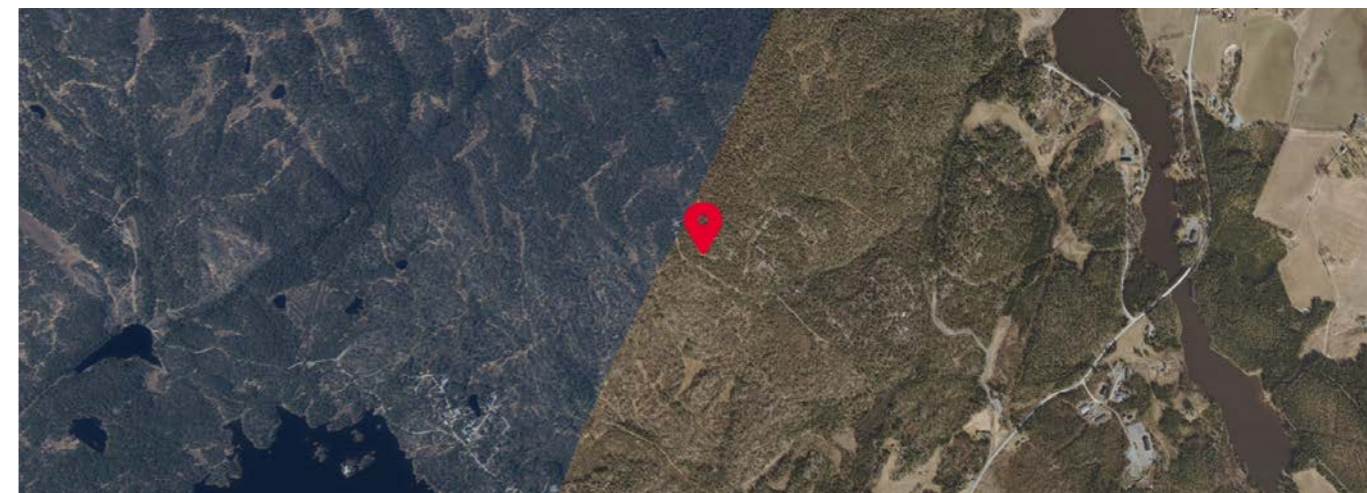
🏆 Aremark stadion Aktivitetshall, fotball, friidrett	10 min 5.6 km
🏆 Aremark skole Ballspill	10 min 5.5 km
🥋 Mudo Halden	30 min
🥋 Spent Halden avd. Høvleriet	30 min

Dagligvare

Joker Aremark Post i butikk, PostNord	9 min 4.7 km
Rema 1000 Tistedal	25 min

Varer/Tjenester

📺 Tista Senter	30 min
----------------	--------



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kløfta	
Oppdragsnr.	
1205240213	
Selger 1 navn	
Kristin Gromsrud	
Gateadresse	
Skotsbergåsen 97	
Poststed	Postnr
AREMARK	1798
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	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	93086285

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Document reference: 1205240213

Document reference: 1205240213

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Document reference: 1205240213

Document reference: 1205240213

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristin Gromsrud	ac1df408a08f277015583f52 7be0b86f056fb398	24.07.2024 17:19:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1205240213

- 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>



Tilstandsrapport

- Fritidsbolig
- Skotsbergåsen 97, 1798 AREMARK
- AREMARK kommune
- gnr. 57, bnr. 1, fnr. 90

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 25.07.2024 Rapportdato: 07.08.2024 Oppdragsnr.: 12218-1391 Referansenummer: JM7078

Autorisert foretak: Takstfag AS Sertifisert Takstingeniør: Rolf Are Haugs-Eilertsen Vår ref:



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.

Takstfag AS

Takstfag AS holder til i Halden og tilbyr takseringstjenester på bolig og fritidsbolig. Firmaet har over 20 års erfaring innen byggebransjen og tilbyr i dag en helhetlig tjeneste bestående av taksering av tomter og eiendom, uavhengig kontroll (UK), byggesøknader og tegning. I tillegg utarbeider vi FDV-dokumentasjon for kunder, lager energiberegninger, utfører lufttetthetsmålinger og byggelånsoppfølging.

Vi jobber tverrfaglig innen bygg og anlegg, og samarbeider tett med både utbyggere, meglere og privatpersoner.



Rapportansvarlig

Rolf Are Haugs-Eilertsen

rolf@takstfag.no

916 14 878



Skotsbergåsen 97, 1798 AREMARK
Gnr 57 - Bnr 1
3124 AREMARK

Takstfag AS
Iddeveien 44 C
1769 HALDEN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 12218-1391

Befaringsdato: 25.07.2024

Side: 3 av 31

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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

Hytta er oppført på pilarer på fjell og fast mark. Hytta er oppført i laftet tømmer og i bindingsverk av tre. Tak av åser og sperrer pålagt bordtak, taket er tekket med pappshingel. Hytta er bygget på i flere deler. Det er trolig gjort noe arbeid ved egeninnsats/på dugnad.

Det anbefales en kontroll av el-anlegg og en kontroll fra feier. Det bør etableres tilgang til kryprom under hytta, slik at bjelkelag og stubbloft kan inspiseres. På badet bør det etableres fuktsikring opp på terskel for å forhindre vann ut av rommet.

Det må beregnes jevnlig vedlikehold og oppgraderinger.

Fritidsbolig - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak er tekket med shingel trolig fra byggeår. Det er åpen himling med trepanel i hytta. Renner, nedløp og beslag i stål.

En del har laftet tømmer i vegger i hovedbygning. Ellers er det bindingsverk fra byggeår. Ukjent isolasjon. Det er montert lusing i bunn av kledningen.

Åstak i laftet del av hytta med åpen himling. Saltak med lukket konstruksjon, som ikke tilgjengelig for inspeksjon. Synlig lufting i gesims kasser.

Malte trevinduer med isolerglass. Vinduene er sidehengslede med utenpåliggende sprosser. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Stor terrasse i impregnerte materialer. Terrassen er bygget på i flere etapper. Malt rekkverk i tre.

[Gå til side](#)

INNSENDIG

Det er lagt heltregulv og gulv med beleg. Noen vegger laftet tømmer. Ellers trepanel på vegger og himlinger.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad
Det er vegger og himling med malt panel. I dusjnisen er det fliser på vegg. Gulvet er flislagt og har sokkelflis langs vegger. Rommet har elektriske varmekabler. Det er steiner på gulv i dusjnise. Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vaskerom
Panel på vegger og himling. Gulvet har vinylbelegg med oppbrett ved røropplegg. Rommet har opplegg for vaskemaskin og en vaskemaskin.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap og komfyr som følger med hytta. Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Bryter for tining og utvendig varmekabel er tilgjengelig på vaskerommet. Stoppekran tilgjengelig på vaskerommet. Det er avløpsrør av plast. Avløpet er tilkoblet en kvernpumpe synlig utenfor terrassen. Varsellampe til kvernpumpen er på vaskerommet. Lufting av avløp går ut av vegg og over tak.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannsbereider på 200 liter plassert på vaskerommet.

Sikringsskap med eldre automatsikringer. Skapet er plassert på vaskerommet. Noen sikringer er skiftet i senere tid. Hovedsikring på 40 amp. Utvendig skap med digital måler bak hytta. Hovedinntak er på hemsen.

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Laftet del har ringmur av leca. Delvis tilgang via luke under terrassen. Plast lagt på grunn. Delen med soverom er fundamentert på betongblokker. Stubbloft av asfaltplater med impregnerte bord i skjøter under hele hytta der det er synlig/tilgjengelig. Naturtomt med synlig fjell.

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 2 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Det er innhentet tegninger fra byggetillatelse i 2001 og en plantegning fra søknad om ferdigattest i 2016.

Hytta er ikke bygget helt ihht tegninger.

Det er etablert et takopplett ved inngangsdøren.

Det ene soverommet er tegnet inn som en terrasse på "annekset".

Terrassen er bygget mye større enn på tegninger.

Det er etablert vaskerom i en inntegnet innebod.

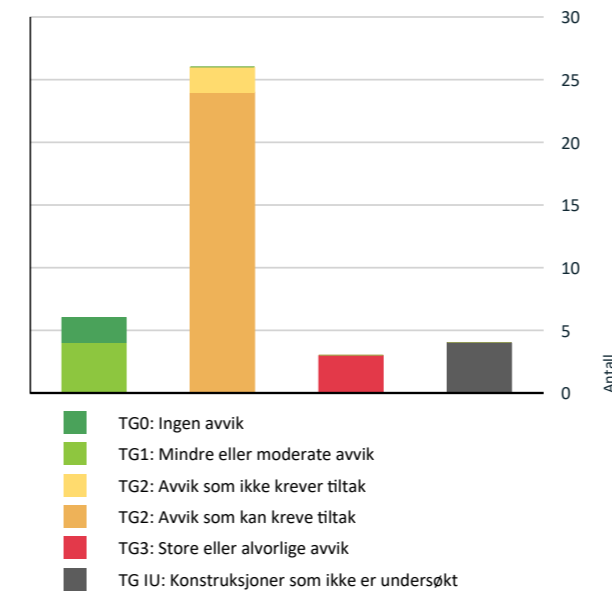
Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Kommunens byggesaksarkiv hadde ikke byggetegninger eller byggesak. Anbefaler at forholdet undersøkes nærmere.

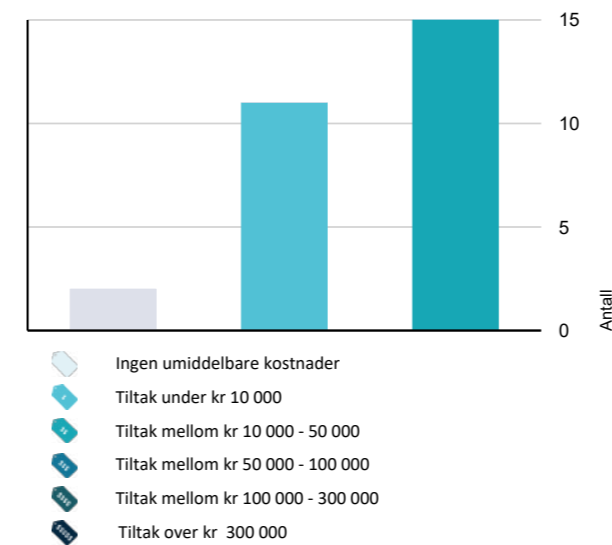
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
! Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2001

Kommentar
Byggeår ihht byggetillatelse

Anvendelse
Hytte

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2021 Modernisering Tilkobling offentlig VA

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak er tekket med shingel trolig fra byggeår. Det er åpen himling med trepanel i hytta.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe synlig mose på den ene takflaten.
Flere takshingler har løsnet noe i overlappingene.

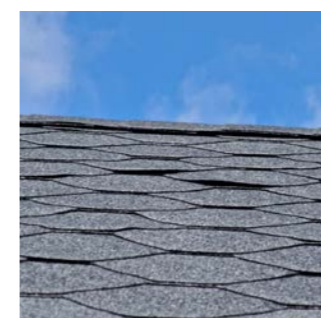
Konsekvens/tiltak

- 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.

Det anbefales en utbedring av løse overlappinger og gjennomføringer på papp-singel tak for og forlegen levetiden.

Det må beregnes gjennomgang av gjennomføringer i yttertak som pipe og gradrenner rundt takoppløft på inngangsparti.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i stål.
Kun befart fra bakkenivå. Ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det mangler beslag i overgang takoppløft (inngangsparti) og tak. Kan medføre vann under shingel.

Noe flass i renner.

Det er for kort beslag i renne på fremsiden av hytta.

Manglende beslag mellom bodtak og hyttevegg.

Konsekvens/tiltak

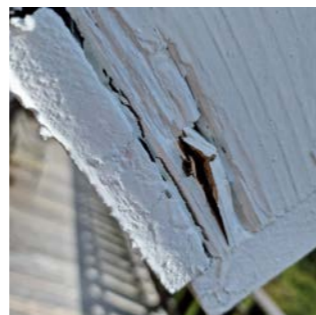
- Stigetrinn for feier må monteres.

Manglende beslag bør monteres.

Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer (dagens krav).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

En del har laftet tømmer i vegger i hovedbygning. Ellers er det bindingsverk fra byggeår. Ukjent isolasjon. Det er montert lusing i bunn av kledningen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Noe sprekkdannelse i utvendige åser i tak konstruksjon og lafte knuter. Noe begrenset lufting bak kledning.

Fra tidligere takst, observeres det mindre soppdannelser på utvendig tømmervegger. Vedlikehold må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det anbefales montering av beslag/skjerming av åser for å unngå fuktskader/råteskader.

Råteskadet treverk byttes.

Ytterligere kontroll av lafte-knuter anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Åstak i laftet del av hytta med åpen himling.

Saltak med lukket konstruksjon, som ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Synlig lufting i gesims kasser.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med isolerglass. Vinduene er sidehengslede med utenpåliggende sprosser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler beslag på vinduer.

Plassering av vinduer i tømmervegger er noe mer utsatt for vanninntrengning.

Konsekvens/tiltak

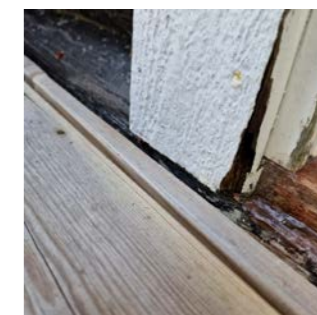
- Vinduer må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Beslag bør monteres.

Utvendig omramning og tetning skal hindre regn i å trenge inn i veggen.

Denne utførelsen er utsatt for fukt og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er lav høyde fra terrassegulv til døråpning på terrassedøren. Vil kunne medføre fukt/vann/snø inn i hytta. Noe synlig råte på list.

Det mangler beslag på dører.

Noe svelling i nedkant av inngangsdør.

Frihøyden er under 2 meter i dører.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Beslag bør monteres.

Råteskadet list bør skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor terrasse i impregnerte materialer. Terrassen er bygget på i flere etapper. Malt rekkverk i tre. Opparbeidet utvendig terrasse er utført ved egeninnsats, ifølge tidligere takst.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Deler av rekkverket er under 100 cm.

Det er noen toppbord som står i spenn.

Noe treverk er værslitt.

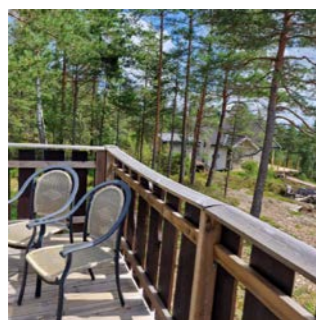
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Noe vedlikehold på terrassen må beregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Tretrapp opp til terrassen.

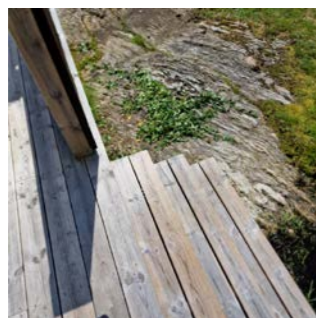
Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er noe merkbar nedbøying i trinn.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG IU Andre utvendige forhold

Det er bygget en trekasse utvendig bak vaskerommet. Denne inneholder trolig vann- og avløpsrør. Det er ikke inspeksjonsmuligheter. Bør etableres. Kledning på kasse går ned til terreng. Oppgradering/tiltak må beregnes.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Det er lagt heltregulv og gulv med belegg. Noen vegger laftet tømmer. Ellers trepanel på vegger og himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen sprekkdannelser mellom laft og himling, samt mellom laft i åsdrager og undertak. Knirk og bruksmerker på gulv.

Konsekvens/tiltak

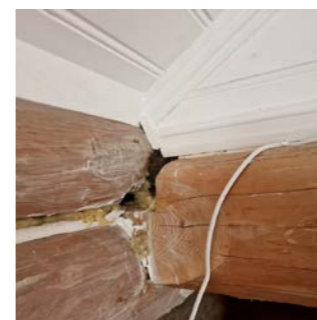
- Tiltak:

Det må beregnes jevnlig vedlikehold og utbedringer av sprekker i laft. Sprekker/utglidninger i laft bør undersøkes nærmere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskillet. Planavvik på 15-20 mm målt i stue/kjøkken og gang, målt med laser over hele gulvet. 20 mm målt over to meter ved terrassedør.

Vurdering av avvik:

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

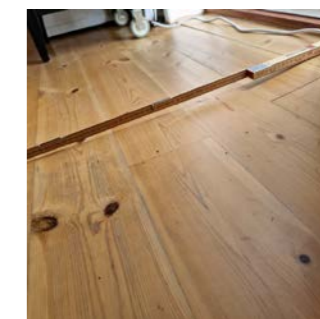
Det er en merkbar svanke og svikt ved terrassedøren. Bjelkelaget under er ikke tilgjengelig for inspeksjon fra undersiden. I boden er avviket på 40 mm. Denne er trolig bygget opprinnelig som en utebod med enkle konstruksjoner. Merkbar nedbøying i gulv i gang. Det er trolig et tidligere terrassegulv som er bygget over som tilbygg.

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 anbefales en kontroll/undersøkelserav bjelkelaget ved terrassedøren. Det anbefales kontroll/undersøkelser av bjelkelaget i gang ved oppbygning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglede tilgang

TG IU Radon

Det er åpent kryprom under hytta. Radonmåling ikke nødvendig.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og vedovn. Glassplate på vegg og ubrennbar plate på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe rust og rennemerker på ovn/pipe. Eier informerer om at det kan dryppe noe vann ved regn/vind. Det er ikke innhentet rapport fra feier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes rapport fra feier. Det må beregnes utbedring av overgang mellom pipe og vedovn.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 1U Innvendige trapper

Det er en bratt stige (sambatrapp) opp til hems. Stigen er tilfredsstillende ikke krav til trapp.

TG 2 Innvendige dører

Malte tredører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Andre innvendige forhold

Det er observert mus/spor etter mus i hytta. Det ble oppdaget muselort i veggen ved hulltaking. Eier informerer om at det er fanget mus i feller tidligere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mus er skadedyr som kan påføre interiør og bygning skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anses som naturlig med mus på hytter i skogen.

Anbefaler jevnlig inspeksjon og utsetting av feller ved behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er vegger og himling med malt panel. I dusjnisen er det fliser på vegg.

Vurdering av avvik:

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

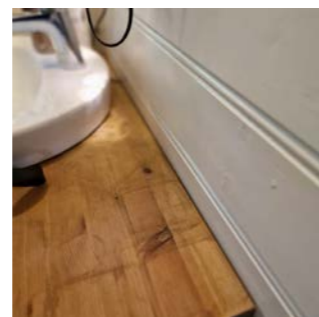
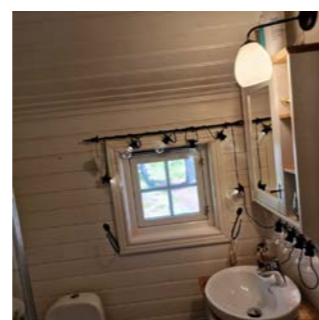
Det er noen fuktmerker i vinduskarmen og i himling over dusj. Noe kondensmerker/heksesot i himling.

Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

Overflater bør fuktsikres i våtsoner. Himling over dusj bør byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har sokkelflis langs vegger. Rommet har elektriske varmekabler. Det er steiner på gulv i dusjnise. Fall målt til 5 mm fra gulv ved dør og til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- 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.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er synlige vannansamlinger i dusjnisen. Eier informerer om at det renner vann ut av dusjnisen ved dusjing. Det er ikke oppbrett av membran på terskel. Noe fall til midt på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Fuger bør skiftes ut.

Det bør utføres tettesjikt/membran på min 25mm over topp sluk ved dør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Synlig mansjett i sluk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er et hull i vegg bak toalettet som er fylt igjen med byggeskum. Mansjetten er morken. Den er ikke smurt med membran.

Konsekvens/tiltak

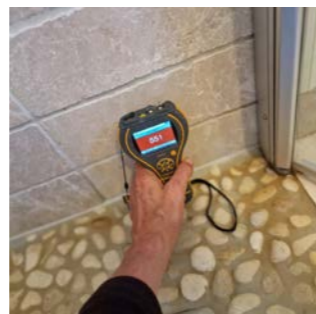
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Det ble målt høye fuktindikasjoner på vegg og gulv i dusjnise på befaringdagen.

Tettesjikt må skiftes og dokumenteres for å oppnå dagens standard og krav.

Membran nærmer seg halvparten av forventet levetid, og da det er ukjent membran anbefales det montering av dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

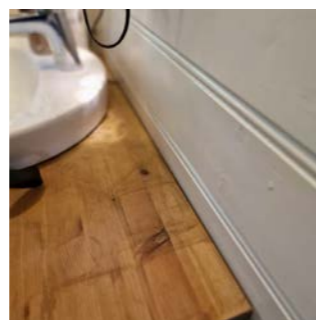
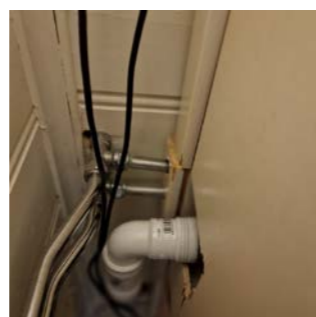
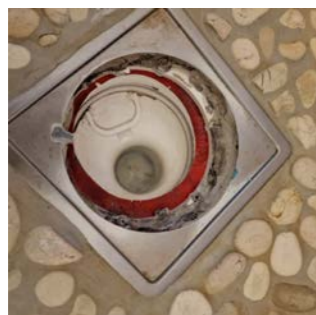
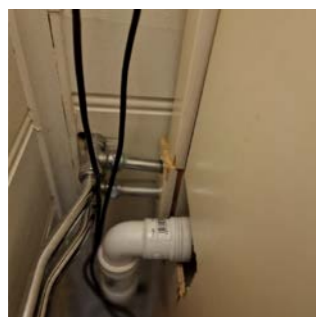
Servanten er montert i et skap. Bæring i bakkant er kuttet. Det er noen fuktmerker i skapet med servanten. Det mangler silikon mellom skap og vegg. Vil kunne medføre fukt bak skap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bæringen i skapet bør utbedres. Det bør legges en silikonfuge mellom skap og vegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

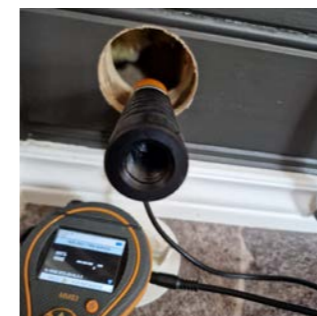
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det var et eksisterende hull i vegg fra gang mot dusjnise. Det ble målt normale fuktverdier i vegg og bunnsvill på befaringen. Vegg er utlektet med spon, isolert vegg og spon inn mot dusj.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Panel på vegger og himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke membran på vegger. Det er et stort hull i vegg mot kjøkken for avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hull i vegg må tettes. Det bør etableres membran på vegger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppbrett ved røropplegg. Fall målt til 10 mm fra gulv ved dør og til sluk.

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.

Det er en antydning til fall mot vegg ved varmtvannsbereder. Noe knirk registrert i gulv. Belegget er ikke sveiset i skjøter. Det er løst ved veggen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres oppbrett av belegg langs alle vegger og ved dør. Silikon må byttes med sveisefuge.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Slukristen er skrudd igjen. Må åpnes med torx for jevnlig inspeksjon. Det anbefales å fylle vann jevnlig i sluket, da det ikke er noe bruksvann i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er avvik:

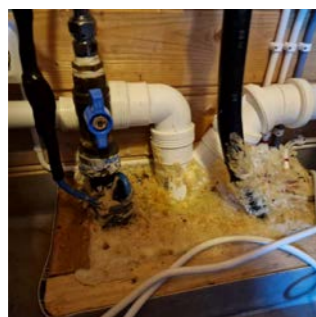
Rørsjakt er skummet med byggeskum. Trolig ingen membran under.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Fuktsikring av våtsoner og rørgjennomføringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og en vaskemaskin. Denne følger med salget.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da rommet har åpent røropplegg og det er begrensete mulighet for hulltaking da rommet ligger mot annen våtsone og kjøkken.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap og komfyr som følger med hytta.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Det er noe heng i dører.

Det er ikke montert vannstopp eller komfyrvakt.

Det mangler sprutsikring på vegg over benk, samt beslag i overgangen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør tettes mellom benk og vegg for å unngå fukt bak innredning

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

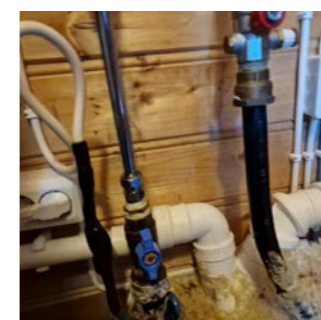
Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Bryter for tining og utvendig varmekabel er tilgjengelig på vaskerommet. Stoppekran tilgjengelig på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Det er trolig gjort noe ufagmessig arbeid med vannrør.

Noe løse rør i benkeskapet kjøkken og bad.



Ikke fall på rør fra kjøkken benk

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Avløpet er tilkoblet en kvernpumpe synlig utenfor terrassen.

Varsellampe til kvernpumpen er på vaskerommet.

Lufting av avløp går ut av vegg og over tak.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 200 liter plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

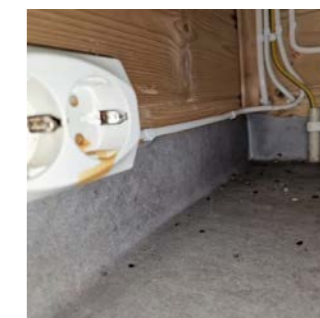
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tanken er tilkoblet stikk-kontakt. Det er noe rust på stikk-kontakten.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med eldre automatsikringer. Skapet er plassert på vaskerommet.

Noen sikringer er skiftet i senere tid. Hovedsikring på 40 amp.

Utvendig skap med digital måler bak hytta.

Hovedinntak er på hemsens.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
- 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 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

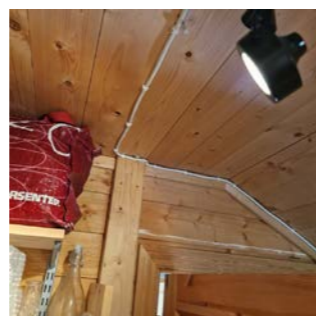
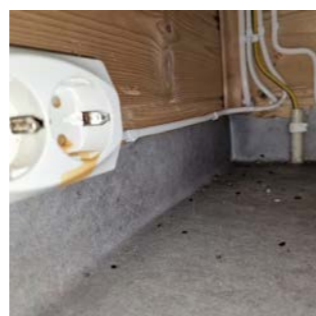
For privatpersoner anbefales det en el-kontroll eller et ettersyn av

det elektriske anlegget i bolig/hytte utført minimum hvert 5. år, og da av en sertifisert kontrollør. På eldre elektriske anlegg er dette spesielt viktig og en el-sjekk bør gjennomføres minimum hvert 5. år.

Generell kommentar

Det er en løs kontakt over speilet på badet. Jordingen er ikke tilkoblet. Det mangler en kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er et støpsel ved inngangsdøren. Dette er til spottene i terrassegulvet. Utekontakten er plassert helt ned til terrassegulvet og er uten pakning. Bør flyttes for å unngå problemer med vann/snø. Løs kabel i i bod til taklampe.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Brannslukker tilgjengelig. Røykvarslerer er ikke funksjonstestet. Røykvarslerer er tilkoblet et alarmanlegg. Dette var ikke i funksjon på befaringdagen.

Det er også montert en enkel røykvarsler på batteri.

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

TOMTEFORHOLD

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Laftet del har ringmur av leca. Delvis tilgang via luke under terrassen. Plast lagt på grunn.

Delen med soverom er fundamentert på betongblokker. Stubbloft av asfaltplater med impregnerte bord i skjøter under hele hytta der det er synlig/tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

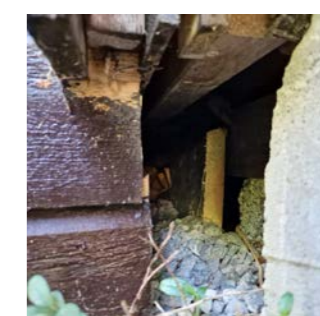
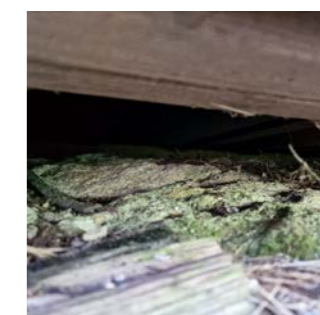
Stubbloft er nærmere terrenget enn anbefalt. Vil gi en kortere levetid pga fukt. Det er noe heng i stubbloftsplater og synlig svertesopp under laftet hyttedel. Synlig vannansamlinger i kryprom under.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må beregnes tiltak for og lede vann ut fra krypkjeller under hytta. Nærmer undersøkelser må gjøres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Terrenghold

Naturtomt med synlig fjell.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Tilstandsrapport

Store vannansamlinger på fuktsperre under hytta.
På bakside heller terrenget mot grunnmuren, som kan gi problemer med fukt i krypekjeller.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør vurderes tiltak for bortledning av vann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

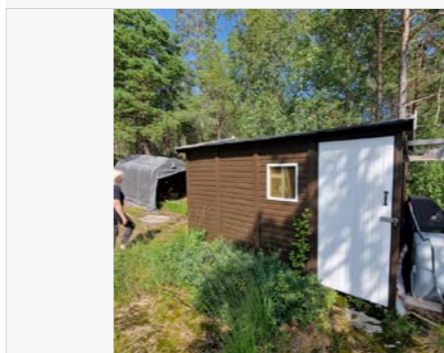


📌 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Lagring

Byggeår

Kommentar

Ukjent

Beskrivelse

Utebod med vedskur. Boden er uisolert og har en enkel konstruksjon av tre. Ihht tidligere salgsoppgave er den montert ved egeninnsats. Hytta har shingel på tak og er fundamentert på treklosser og heller. Den er delt inn i to rom.

Det er synlige skjevheter og fuktmerker.
Takvinkelen er for lav for tekking med shingel.
Plastplater over vedskjul er knekt og løse.
Tak-konstruksjonen er trolig underdimensjonert.

Det må beregnes noe vedlikehold og oppgraderinger.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 900 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 900 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	-60 000

Sum teknisk verdi bygninger

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 840 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

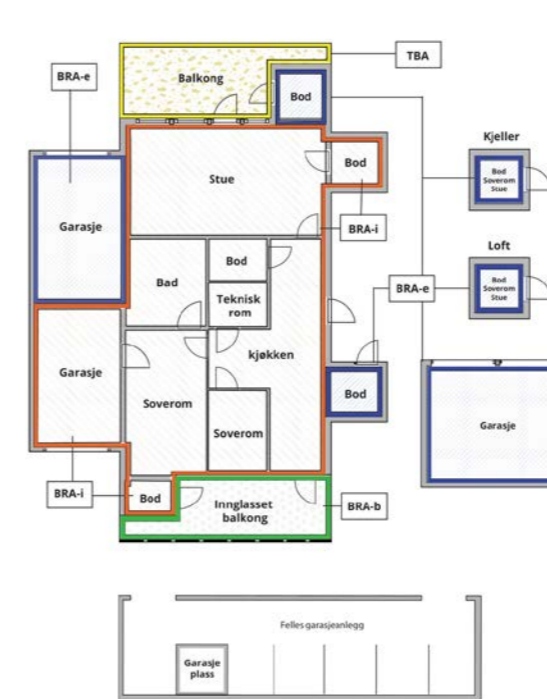
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
1. Etasje	75			75	125		75
Hems						12	12
SUM	75				125	12	87
SUM BRA	75						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré , Gang , Bad , Vaskerom , Stue/kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Bod		
Hems	Soverom		

Kommentar

Hems er med som ALH.
Takhøyden er 2,24 i bod. Under hems er takhøyden 1,96 meter.
Det er takhøyder opp til 3,75 meter i stuen.
På hems er takhøyden fra 1,58 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er innhentet tegninger fra byggetillatelse i 2001 og en plantegning fra søknad om ferdigattest i 2016.
Hytta er ikke bygget helt ihht tegninger.
Det er etablert et takopplett ved inngangsdøren.
Det ene soverommet er tegnet inn som en terrasse på "annekset".
Terrassen er bygget mye større enn på tegninger.
Det er etablert vaskerom i en inntegnet innebod.

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: Det er for lite dagslys på soverom og hems.
Takhøyde på kjøkken er under 2,2 meter.

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bod 1, Bod 2		

Kommentar

Plast telt på tomten er ikke målt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunens byggesaksarkiv hadde ikke byggetegninger eller byggesak. Anbefaler at forholdet undersøkes nærmere.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	69	6
Bod	0	10

Kommentar

Fritidsbolig

P-ROM: 1.etasje: -Gang, bad, vaskerom, 2 soverom og stue/kjøkken
S-ROM: 1.etasje: Bod
hems og utvendig bod er ikke medregnet i arealene. (P-rom/S-rom)

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.7.2024	Rolf Are Haugs-Eilertsen Kristin Gromsrud	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3124 AREMARK	57	1	90	0	0 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato		
Skotsbergåsen 97							
Hjemmelshaver	Gromsrud Kristin						

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsboligen ligger øverst på Skotsbergåsen hyttefelt i Aremark kommune. Det er bryggeplass i felles anlegg.

Adkomstvei

Privat vei opp til hytta. Veien er avstengt med bom i starten av hyttefeltet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Private ledninger er tilknyttet et VA-lag for hyttefeltet.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger med kverne pumpe. Private ledninger er tilknyttet et VA-lag for hyttefeltet.

Om tomten

Naturtomt med fjell, trær og naturlig vegetasjon. Det er opparbeidet en liten gressplen. Det er laget en grillplass med bålpanne og vedkasse bak hytta. Et minidrivhus og en presennings-garasje/bod er montert.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en tinglyst festekontrakt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 850 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.08.2024		Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	26.07.2024		Gjennomgått		Nei
Eier	25.07.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.07.2024		Gjennomgått		Nei
Tidligere eierskifte rapport	26.07.2024		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	07.08.2024		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	07.08.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	07.08.2024		Gjennomgått		Nei
Målebrev	07.08.2024		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	07.08.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	07.08.2024		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	07.08.2024		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•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. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JM7078>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Festgrunn av type punktfeste
Bruksnavn:	PKT,90-SKODSBERG
Etableringsdato:	16.08.2000
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Er seksjonert:	Nei

Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		080374	BUER ANDERS NIKLAS		VESTSIA 54 1798 AREMARK	1 / 1
Fester		070465	GROMSRUD KRISTIN	H0401	MONICA PUNNERUD Nedre Nygård 17E 1482 NITTEDAL	1 / 1

Oversikt over teiger							(EUREF89 UTM Sone 32)
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6566141	652269			Punktfeste

Forretninger der matrikkelenheten er involvert										
Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
				Nettadresse (URL)						
				Annen referanse						

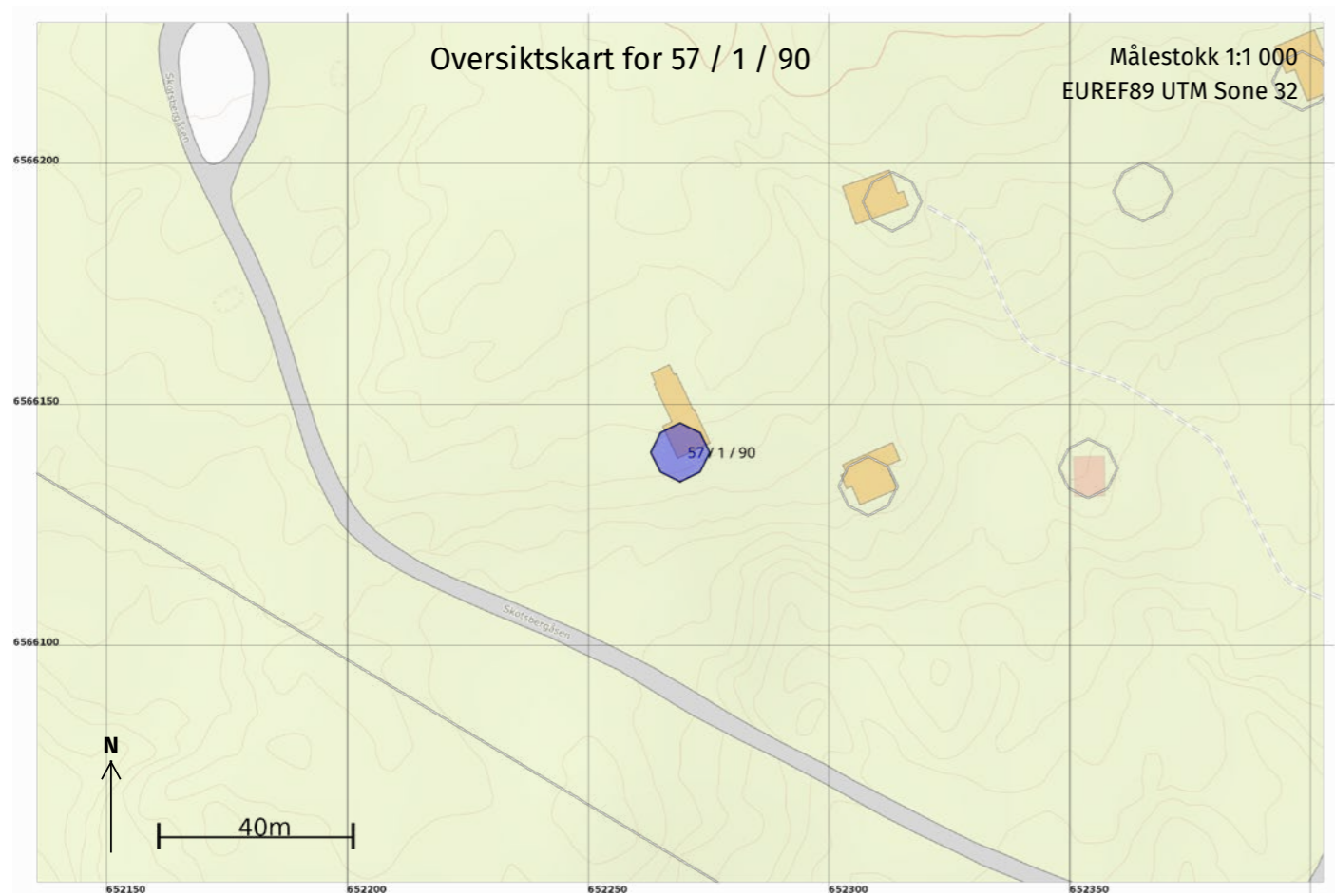
Adresser						
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Atkomstpunkt	
Vegadresse	Skotsbergåsen	3001	97		Nei	
			EUREF89 UTM Sone 32			
			6566141	652269		
				Grunnkrets: 0106 Holt		
				Stemmekrets: 1 AREMARK		
				Kirkesokn: 02030203 Aremark		
				Postnr.område: 1798 AREMARK		
				Tettsted:		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten					
Bygningsnr:	Bygningstype:	Næringsgruppe:	Energikilder:	Oppvarming:	Datoer
15 687 754	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol)	Annet som ikke er næring	Annen energikilde	Annen oppvarming	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32				
	Nord: 6566141 Øst: 652269				
	Bebygd areal: 0				Ant. boliger: 0
	Bruksareal bolig: 0				Ant. etasjer: 1
	Bruksareal annet: 80				Vannforsyning: Privat ikke innlagt
	Bruksareal totalt: 80				Igangsettingstillatelse: 10.07.2001
	Bruttoareal bolig: 0				Tatt i bruk: 28.10.2004
	Bruttoareal annet: 0				Midlertidig brukstillatelse:
	Bruttoareal totalt: 0				Ferdigattest:
	Alternativt areal: 0				
	Alternativt areal 2: 0				

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	80	80	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
3001 Skotsbergåsen 97	H0101	Fritidsbolig	80	0		0	0	57/1/90	

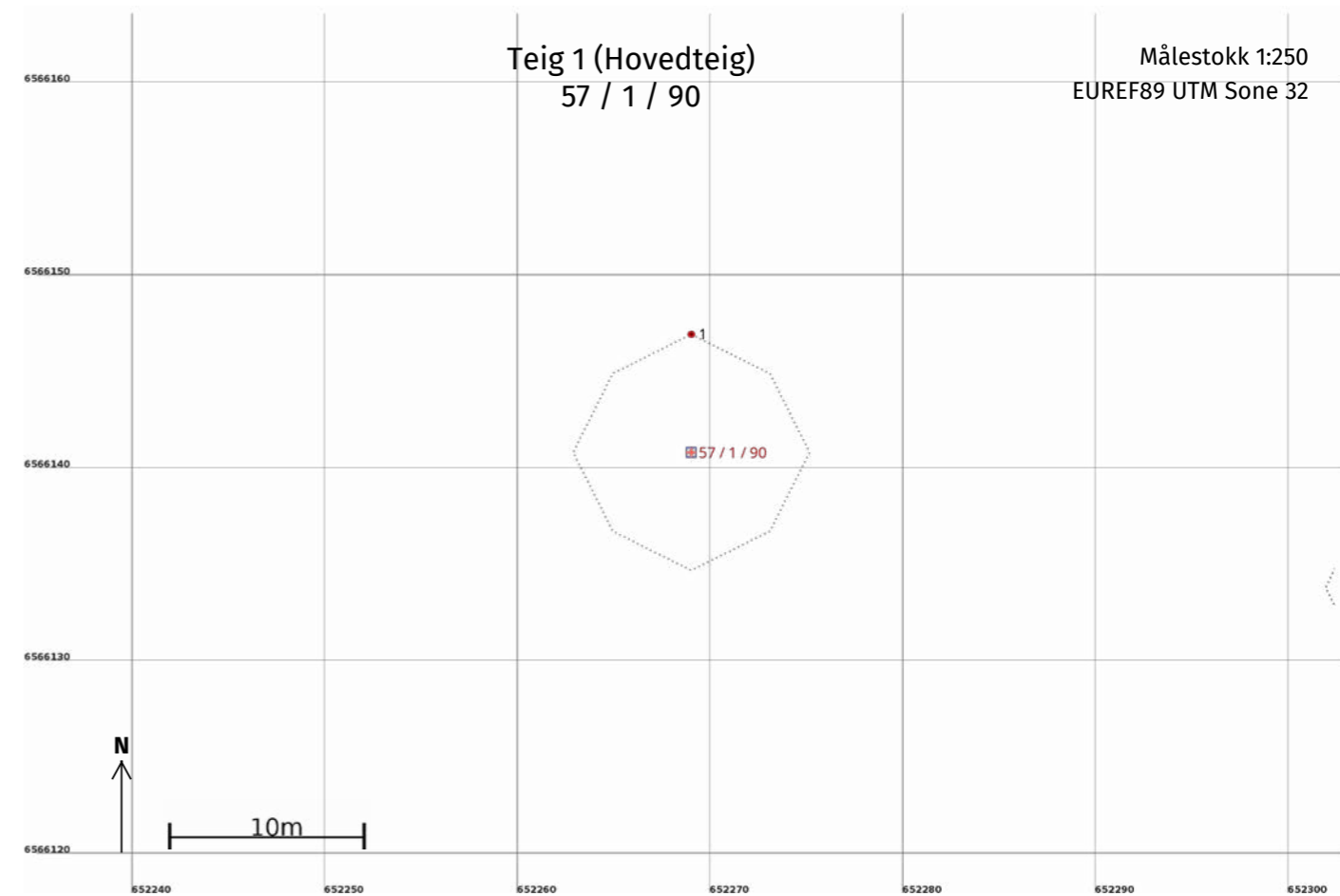
Kontaktpersoner					
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	
Tiltakshaver		HANSEN HILDEGUNN			



06.08.2024 10:47

Matrikkelbrev for 3124 - 57 / 1 / 90

Side 12 av 14



06.08.2024 10:47

Matrikkelbrev for 3124 - 57 / 1 / 90

Side 13 av 14



Ambita AS / Infoland

23.07.2024

EIENDOMSINFORMASJON

Her oversendes følgende eiendomsinformasjon for eiendommen gnr/bnr/fnr 57/1/90 – Skotsbergåsen 97 i Aremark kommune.

Matrikkelutskrift: Matrikkelutskrift må ettersendes i uke 32 på grunn av ferieavvikling.

Eiendomskart med grenser: Vedlegg 1

Målebrev: Vedlegg 2

Godkjente bygningstegninger: Vedlegg 3

Gjeldende planstatus med bestemmelser: Vedlegg 4, 5 og 6 (kommuneplanen gjelder ved motstrid).

Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse: Vedlegg 7

Opplysninger om vei, vann og avløp:

Skotsbergåsen er en privat vei.

Fritidsboligen har kommunalt vann og avløp via privat samleledning (vedlegg 8).

Opplysninger om kommunale avgifter:

Gebyrtype	Pris per år u/MVA	MVA
Feiegebyr hytte	490,00	25 %
Abonnementsgebyr vann hytte	4442,00	25 %
Vann pr. m ³	33,73	25 %
Abonnementsgebyr avløp hytte	7193,00	25 %
Avløp pr. m ³	61,34	25 %
Avfallsgebyr hytte 270L	1693,00	25 %
Eiendomsskatt fritid	4648,00	

*Akontoer for 2024 er satt til 30 m³.

Opplysninger om restanser: 4 728,54 kr

Opplysninger om piper/ildsteder: Ingen oppdaterte opplysninger, nytt tilsyn kreves.



Hildegunn Hansen
Kirkevn.14

1400 SKI

Arkivsak nr.	Arkivkode	Saksbeh	Deres ref.	Dato
01/00341	/L42/	SKE		08.06.01

MELDING OM DELEGERT VEDTAK

SØKNAD OM OPPFØRING AV TØMMERHYTTE - GNR. 57 BNR.1 FNR.90
HILDEGUNN HANSEN


Saken er behandlet av Teknisk sjef som saksnr 0022/01.

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Byggetillatelse gis for tømmerhytte som omsøkt.
Ansvarsrett gis Jan Erik Bergstrøm, 1798 Aremark, for UTF 210.1 og KUT 210.1.
Teknisk sjef plasserer hytta på tomta.

Aremark 8. juni 2001

Rett utskrift:


Siv Karin Ebeltoft

Kopi sendt:
Jan Erik Bergstrøm

AREMARK KOMMUNE

SAKSFRAMLEGG

Arkivsak nr. Arkiv
01/00341 /L42/

Styre/råd/utvalg
Teknisk sjef

Sektor: TEKNISK ETAT

Saksbehandler: JYG

SØKNAD OM OPPFØRING AV TØMMERHYTTE - GNR. 57 BNR.1 FNR.90
HILDEGUNN HANSEN

Teknisk sjefs vedtak:

Byggetillatelse gis for tømmerhytte som omsøkt.
Ansvarsrett gis Jan Erik Bergstrøm, 1798 Aremark, for UTF 210.1 og KUT 210.1.
Teknisk sjef plasserer hytta på tomta.

Vedlegg:

Byggesøknad med tegninger.
Kartkopi over punktfestet.
Søknad om ansvarsrett.
Nabovarsel.

Saksopplysninger:

Tiltakshaver søker tillatelse til oppføring av tømret hytte med bebygd grunnflate på 80 m², i godkjent regulert "Skodsberg" hyttefelt.
Hytta skal fundamenteres på piler, og oppføres i rundtømmer.
Plasseringen er på punktfeste nr. 90 i Skodsberg hyttefelt, hvor det foreligger godkjent reguleringsplan.
Ansvarshavende er Jan Erik Bergstrøm, 1798 Aremark.
Det er kun sommervann fram til hytteveggen.

Vurdering:

Nødvendig dokumentasjon er mottatt og vurdert.
Naboene er varslet, ingen innsigelser er mottatt.
Kurant byggesak.



AREMARK KOMMUNE

TEKNISK ETAT

Telefon: 69 19 90 00 Telefax: 69 19 93 60
e-post: radhuset@aremark.kommune.no
1798 AREMARK

Hildegunn Hansen
Kirkevn.14

1400 SKI

Arkivsak nr.	Arkivkode	Saksbeh	Deres ref.	Dato
01/00341	/L42/	SKE		08.06.01

MELDING OM DELEGERT VEDTAK

**SØKNAD OM OPPFØRING AV TØMMERHYTTE - GNR. 57 BNR.1 FNR.90
HILDEGUNN HANSEN**

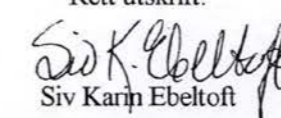
Saken er behandlet av Teknisk sjef som saksnr 0022/01.

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Byggetillatelse gis for tømmerhytte som omsøkt.
Ansvarsrett gis Jan Erik Bergstrøm, 1798 Aremark, for UTF 210.1 og KUT 210.1.
Teknisk sjef plasserer hytta på tomta.

Aremark 8. juni 2001

Rett utskrift:


Siv Karin Ebeltoft

Kopi sendt:
Jan Erik Bergstrøm

Kommune		Ferdigattest er gitt for	
AREMARK KOMMUNE		Saksnr 16/21	Vår ref.: Dok nr 3
Rådhuset		Eiendom/byggested Skodsbergåsen, 1798 Aremark	
Gnr 57	Bnr 1	Festenr 90	Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn og adresse): Jan Erik Bergstrøm Ryskelbu 1798 Aremark	Tiltakshaver (navn og adresse): Ole Jørgen Torvmark Kringsjå Terrasse 10 1777 Halden
--	---

Vedtaket/tiltaket	Søknad datert
1. Byggetillatelse ihht søknad	

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art:
Nybygg – Fritidsbolig.

Vedtaket fattet av: Delegert vedtak av Teknisk sjef	Vedtaket dato 08.06.2001	Saksnr Ref. 22/01.
--	-----------------------------	-----------------------

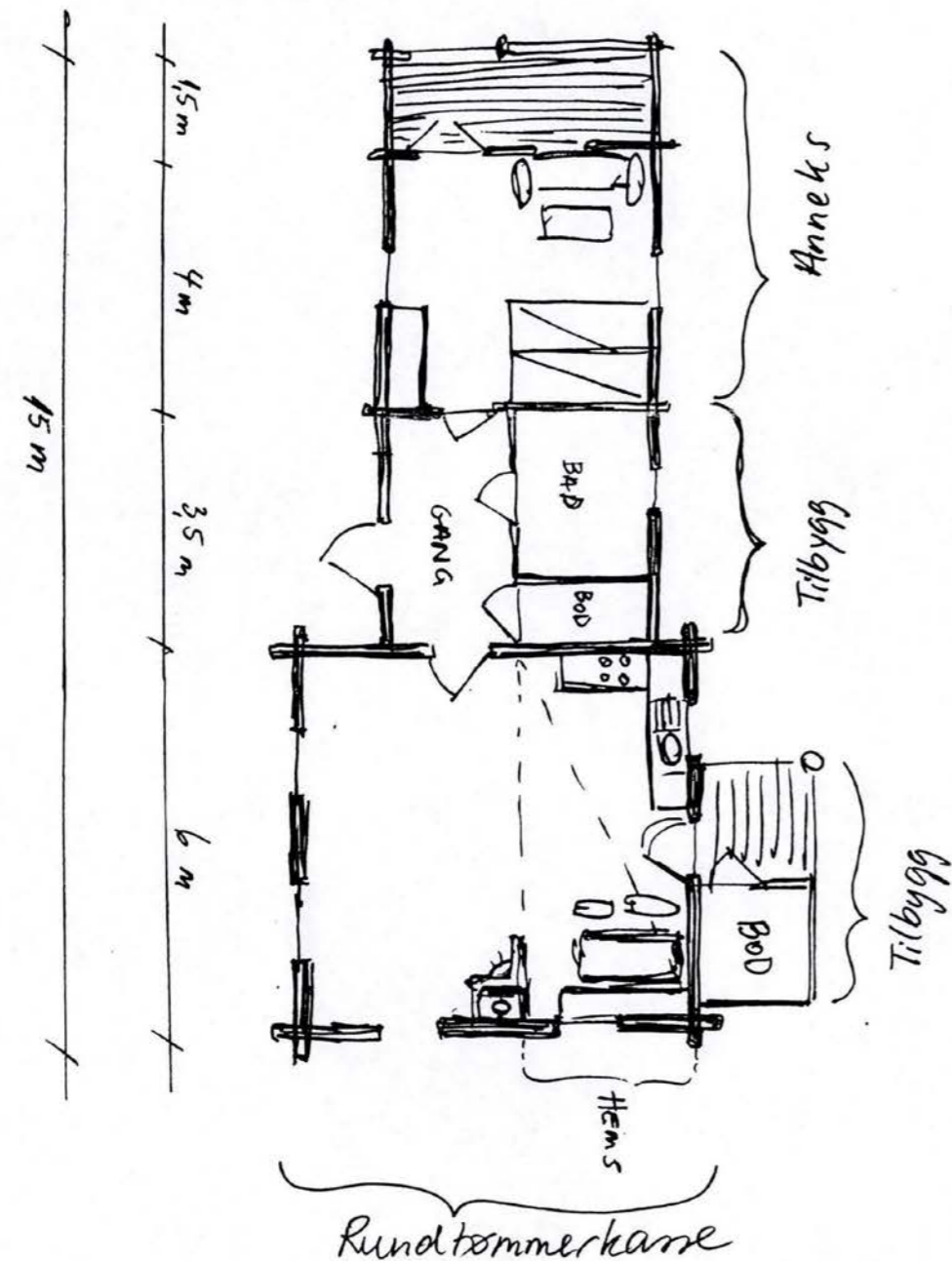
Dato for søknad om ferdigattest: 19.01.2016	Tiltakshaver: Ferdigstilling av tiltaket: Ole Jørgen Torvmark, 1777 Halden.
--	--

Foretak med ansvarsrett:
Tømmerkasse: Jan Erik Bergstrøm, Ryskelbu, 1798 Aremark.

Merknader:
Det foreligger søknad om ferdigattest fra tiltakshaver 19.01.2016, som bekrefter at bygningen tilfredsstiller kravene til ferdigattest, med tegninger datert 19.01.2016. Laftekasse utført av foretak Jan Erik Bergstrøm. Det er bekreftet at tiltaket er i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Det er ikke tillatt med innlagt vann uten tillatelse fra kommunen.
- Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. pbl. § 20.1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20.1 og sak § 2).
- Det må være montert røykvarsler og det må være tilgjengelig brannslukningsutstyr.

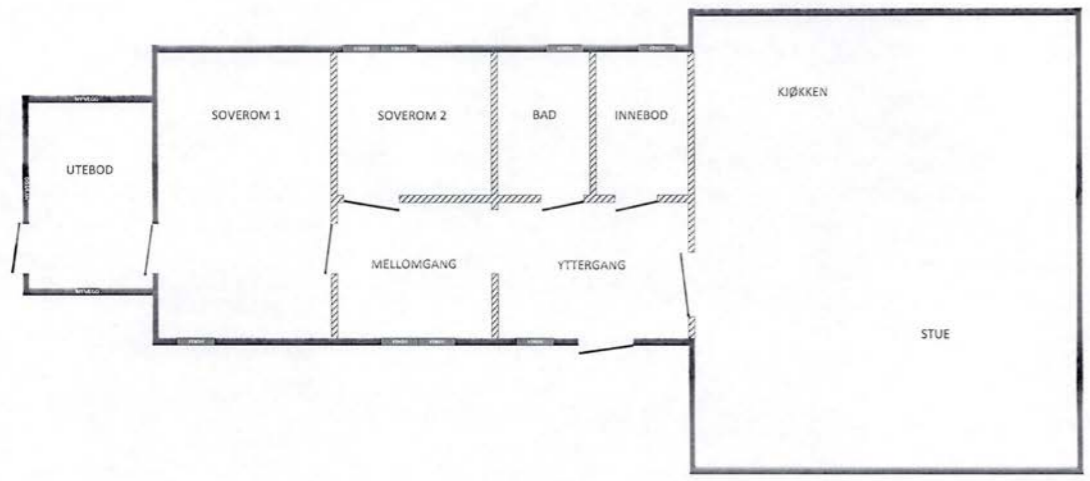
Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Aremark	29.01.2016	 



8/b-01
AR AR 002/100

Vedlegg E



Gnr 57, Bnr 1, Fnr 90
 Hytte MS1, Skotsbergåsen hyttefelt, 1798 Aremark
 BTA 89 kvm, BRA 80 kvm, P-rom 77 kvm, S-rom 3 kvm

19/1-16



Skotsbergåsen 97

Dato: 16.07.2024

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



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

TINGLYST Festekontrakt

10 OKT 2000

SORENSKRIVEREN LHALDEN
DAGBOKNR. 4994

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)				
Kommunenr./Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festestr.	Underfestestr.
0118 AREMARK	57	1	90	

Beskaffenhets

1 Bebyggd 2 Ubebyggd

Hva skal grunnen brukes til?

B Bolig- F Fritids- V Forretn./ I Industri L Landbruk K Off. vei A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾ Navn Ideell andel

08.03.74 [redacted] ANDERS NIKLAS BUER



3. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾ Navn Ideell andel

12 05 60 [redacted] Hildegunn Hansen

18 08 53 [redacted] Veronica Mary Harrington Hansen

4. Festeavgift pr. år

Kr. 2.600,-

5. Festetid

Antall år Regnet fra - dato

80

6. Panterett for festeavgiften ³⁾

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil	2	års forfalt festeavgift.
--	---	--------------------------

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet-etter

7. Supplerende tekst ⁴⁾

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Festeavgiften forfaller årlig forkuddsvis den 15/10, første gang 5/10-2000.

Festeavgiften kan reguleres hvert 10. år fra denne kontrakts opprettelse.

Grunneieren har forkjøpsrett til eiendommen ved eiendomsomgang til andre enn ektefelle/samboer og etterkommere i rett nedadstigende linje.

Hogst av vegetasjon kan ikke utføres uten grunneiers samtykke. Alt salgsvirke tilhører grunneier.

Fester har bruksrett til eksisterende hyttevei ihht. plan og fremtidig hyttevei samt parkeringsplasser forutsatt forholdsmessig deltagelse i vedlikeholdet.

Noter:

- 1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- 3) Dersom inlett sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven (§12).
- 4) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

Nr. 43 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-95

8. Rettigheter og vilkår

Feste-kontrakten er i sam-svar med: (sett X)	<input checked="" type="checkbox"/> Kartforretning/målebrev	Datert	05.07-00
	<input type="checkbox"/> Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen	Datert	

hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.

Innløs-ningsrett (sett X)

Festeren har rett til å innløse tomten etter år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på inn-løsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste.

I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.

Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter be-stemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.

Over-dragelse og pant-settelse

Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 17 og panteloven § 2 - 3.

De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere.

NBI Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.

Vilkår til fordel for panthavere

Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:

- a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt,
- b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,
- c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til framtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.

Omkost-ninger

Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av:

FESTEREN

(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariff-messig meglerprovisjon).

Twister etc.

Eventuelle tvister som måtte utspinge av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting.

Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfesteren er konsesjonspliktig.

Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)

Fester plikter å legge inn elektrisitet ved fremtidig fremføring av strøm til hytteområdet. Grunneieren gir el-verket vedlagsfritt rett til nødvendige stolpefester. Det samme gjelder festeren om el-verket skal trenge stolpefeste på festet for installasjon hos nye eller gamle abonnenter.

Fester plikter å betale sin andel av felleskostnadene til nytt bryggeanlegg når dette arbeidet igangsettes - kostnaden vil bli fordelt likt mellom festerne.

Sommervannledning vil bli etablert når hyttefeltet er bortfestet i sin helhet.

Anleggskostnader i denne forbindelse vil bli innkrevd når arbeidene starter.

Kostnadene vil bli fordelt likt mellom festerne.

Fester kan etter samråd med grunneier anlegge stikkvei til festet. Stikkvei vedlikeholdes av fester. Fester plikter å holde tomtefestet i pent og ryddig stand.

Fester plikter å delta i Skodsbergåsen velforening.

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter

Sted, dato

Halden 13/9-2000

Bortfesterens underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Anders Niklas Buer

Sted, dato

Stu 12.9.2000

Festers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Hildegunn Hansen
Veronica Mary H. Hansen



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 eignedom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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



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.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring 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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



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 risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

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

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.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
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.
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.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
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.
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.
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.
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).
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
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
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: Skotsbergåsen 97
1798 AREMARK**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Kløfta
Saksbehandler: Solveig Granlund**Oppdragsnummer:** 1205240213**Telefon:** 951 51 983
E-post: solveig.granlund@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 videreformidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 09.08.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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