



aktiv.

Nyere og flott
familiehytte fra 2017.

Bergesæter-
veien 5 /
2450 Rena





Line M. Strøm

Eiendomsmegler

Mobil 97 09 41 47

Email Line.Strom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2405 Elverum



Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 3 300 000 + omk.

Omkostninger: 99 542 *

Totalt inkl. 3 399 542

omkostninger:

Selger: Thor Lindberg

Boligtype: Hytte

Eierform: Selveier

Byggeår: 2017

Bra/P-rom: 79 m²/ 75 m²

Gnr./bnr.: 24/160

Tomtetype: Eiet tomt

Tomteareal: 524 m²

Oppdragsnr.: 1211230030

Ditt nye fristed?

Velkommen til Birkenåsen hytteområde!

En flott familiehytte fra 2017 med god standard, vedovn og solrike uteplasser med nydelig utsikt. Hytta har innhold over to plan med stort oppholdsrom og bad/vaskerom i 1. etasje, samt loftstue og fire soverom i 2. etasje. Hytta ligger i populære Birkenåsen, med umiddelbar nærhet til skiløyper i Birkebeinerriket, og ca. kun 400m til alpinbakken. Her er det familievennlig, og et eldorado av fine natur- fjell- og jaktområder.

- * Nyere og flott hytte fra 2017
- * Stor og solrik terrasse mot både syd og vest
- * Stort oppholdsrom med flere store vindusflater
- * Moderne vedovn
- * Pent og fullt utstyrt kjøkken fra 2017
- * Loftstue med nydelig utsikt
- * 4 soverom
- * Pent og praktisk baderom fra 2017
- * 19 meter til nærmeste skiløype

Hilsen

Line M. Strøm

* Regnet ut fra prisantydning.



Innhold

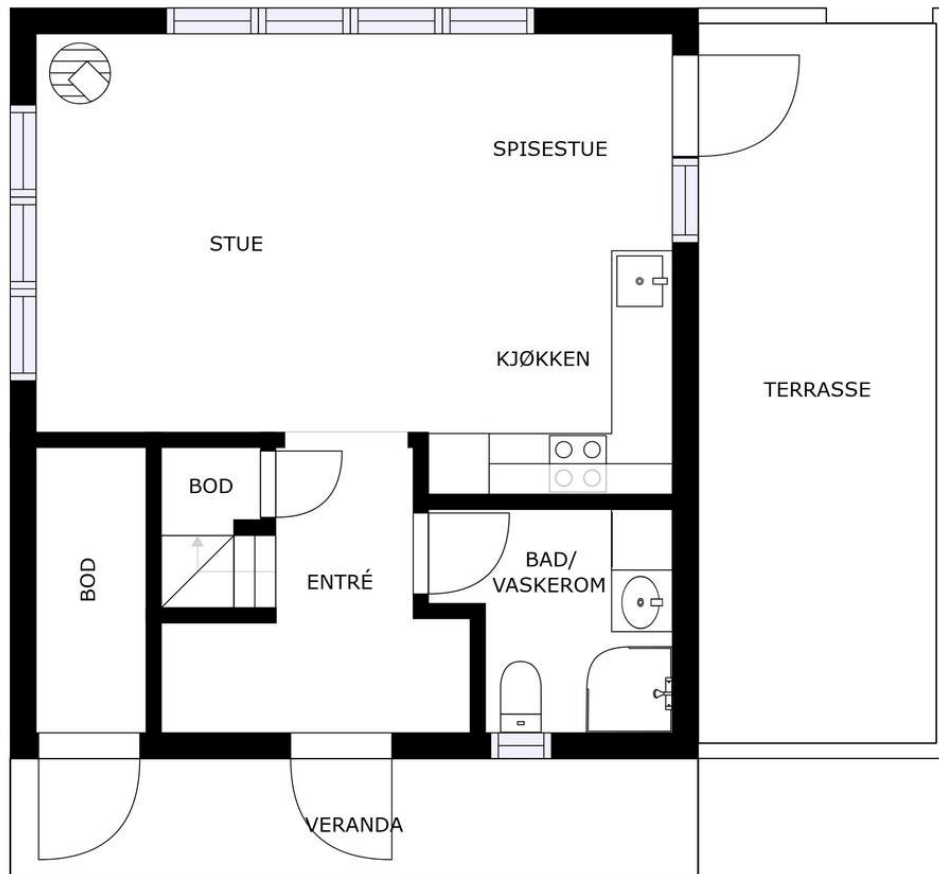
Velkommen	1
Plantegning	5
Innhold	6
Standard	6
Beliggenhet	6
Alpint	23
Langrenn	23
Terrengsykling	23
Golf	24
Jakt	24
Fiske	24
Turområder	24
Fallskjermhopp	24
Kino- og kulturforestillinger	25
Bowling	25
Bading	25
Shopping og spisesteder	25
Beskrivelse av eiendommen	25
Offentlige forhold	30
Prisantydning inkl. omkostninger	32
Øvrige kjøpsforhold	32
Nabolagsprofil	35
Takst/Boligsalgsrapport	37
Egenerklæring	56

Innhold

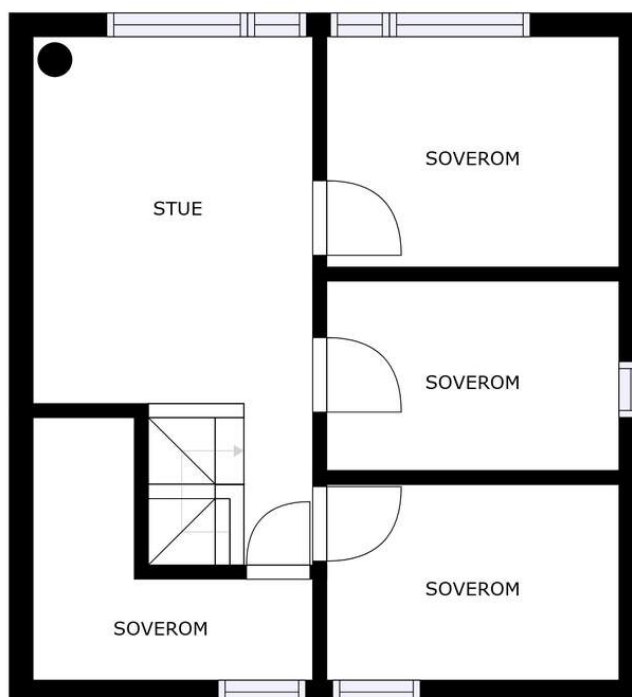
Løsøre og tilbehør	61
Boligkjøperforsikring	63
Forbrukerinformasjon om budgiving	66
Budskjema	68



1. ETASJE



2. 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.

INVISIO



Bergesæterveien 5, 2450 Rena

INNHold

Hytteeiendom med solrik og fin beliggenhet i Birkenåsen. Utearealer og terrasse orientert mot sydvest og med flott utsikt.

Hytta inneholder:

- 1. etasje: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til terrasse, bad/vaskerom og bod under trapp.
- 2. etasje: Loftstue, fire soverom.

Utvendig bod/teknisk rom på ca. 4m² ved inngangspartiet.

STANDARD

Fritidsbolig - Byggeår: 2017.
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

For øvrige beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

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

VELKOMMEN INN!

Du ønskes velkommen inn ved et hyggelig overbygget inngangsparti med terrasseplattning. Ved inngangspartiet har du adkomst til en praktisk isolert bod/teknisk rom på ca. 4m².

Når du entrer hytta kommer du inn i en lys, innbydende og praktisk entré.

Entréen har flislagt gulv med gulvvarme, panel på veggene og downlights i himlingen. Praktiske nisjer på begge sider med plass til garderobeløsninger etter eget ønske og behov.



STUE

Stuen er det naturlige oppholdsrommet i hytta, og er et stort og fint rom for både avkobling og hygge. God standard fra 2017 med lys enstavs eikeparkett på gulv og flott panel på vegger og i himlingen.

Flere store vindusflater mot tre ulike himmelretninger sørger for rikelig med naturlig lys, samtidig som det åpner opp for den vakre naturen utenfor. Alle vinduene var nye i 2017, og det er fine brede vinduskarmer for planter og dekor.

Som et fint midtpunkt i stuen har du en moderne vedovn som varmer godt på kalde høst- og vinterdager, samt bidrar til hygge. Stuen er enkel å møblere med sofagruppe med salongbord, mediemøblement og et stort spisebord i tilknytning til kjøkkenet.









TERRASSE

Fra spisestuen har du utgang til en flott og solrik terrasse som strekker seg langs vestsiden av hytta. Terrassen har terrassebord på gulv og beiset- malt rekkverk.

Terrassen ble utvidet i 2018/19 med en stor terrasseplating langs sydsiden av hytta. Beliggenheten mot både syd og vest sørger for gode solforhold på sommerstid.

Den gode størrelsen gir plass til ulike sittegrupper etter eget ønske og behov. Her sitter du høyt og solrikt med nydelig utsikt!





Selgers private bilder.





KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i en fin og sosial åpen løsning med stuen.

Et pent og fullt utstyrt kjøkken fra 2017. Du har god skap- og benkeplass i innredningen som har grå profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum. Praktisk med glassplate i benkeryggen ved platetoppen og belysning under overskapene.

Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen. Integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, kjøkkenventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Det er også montert komfyrvakt ved platetoppen og lekkasjestopper i benkeskap.





LOFTSTUE

Hyttas 2. etasje er i dag innredet med en loftstue og fire soverom.

Stuen har god standard med lys trestavs eikeparkett på gulv og overflater med flott panel. De store vindusflatene mot syd slipper inn lyset og åpner opp for den nydelige utsikten.



SOVEROM

Hytta er i dag innredet med fire soverom.

Det største soverommet har de samme flotte sydvendte vinduene som i loftstuen, og er et naturlig hovedsoverom. God standard med lys eikeparkett på gulv og overflater med lun panel.

Soverom 2 er i dag innredet med to enkeltsenger og har en fin vindusflate mot nord.

Det tredje soverommet er et vinkel-soverom med naturlig plass til en seng.

Det fjerde soverommet har et lite vindu og er i dag innredet med to enkeltsenger. Det gjøres oppmerksom på at dette rommet ikke er godkjent som soverom blant annet pga. for lite vindu, men er omtalt i annonsen/salgsopgaven etter dagens bruk.





Soverom 1



Soverom 2

Soverom 4



Bod under trapp



BAD/VASKEROM

Hytta har et flott og praktisk badrom fra byggeår 2017. Badrommet har lyse fliser på gulv med gulvvarme, overflater med panel kombinert med fliser i dusjsonen og panel med innfelte downlights i himlingen.

Baderomsinnredning med lys profilert skapdør og laminert benkeplate med nedfelt servant, speil og belysning over. Praktisk med plass og opplegg for vaskemaskin under benkeplaten. Badrommet er også utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassdører, gulvmontert toalett og elektrisk styrt vifte.



Birkenåsen hytteområde

BELIGGENHET

Birkenåsen ligger ved starten av Birken og er et eldorado for den aktive familien!

Birkenåsen ble etablert i 1990 og det er nå bygget over 200 høystandardhytter i området. De fleste hytter og tomter har ski inn/ut direkte til familieanlegget med alpinbakke, barnebakke, terrengpark og kafeteria. Videre så kan man spenne på seg langrennskiene og gå direkte ut i Birkentraséen. Det er lettakupert og fin løype direkte til Skramstadsætra, samtidig som man har ulike sløyfer for både barn og voksne rundt Birkenåsen.

Sommerstid så er det mulighet for terrengsykling i hjertet av Birkebeinerriket, vandring langs Birkebeinerstien, Pilgrimsleden eller et vell av andre stier og skogsbilveier. Det er også tilrettelagt med gapahuker og ulike hvileplasser.

Småvilt kan jaktes ved at man går direkte fra hytta ut i jaktterrenget. Når det gjelder fiske så er Renaelva en av Norges desidert beste fiskeelver, Glomma byr også på godt fiske - i tillegg finnes også en rekke innsjøer, tjern og bekker hvor man kan prøve fiskelykken.

På fine sommerdager kan Osensjøen by på en av Østlandets fineste sandstrender, videre så tilbyr også Rena en lun og fin badeplass - samt svømmebasseng i Rena leir som man kan ty til om været ikke klaffer - eller utover høsten og vinteren.

18-hulls golfbane av høy standard finnes ved foten av Birkenåsen.

Skulle man ønske ennå mer adrenalin så kan man prøve fallskermhopping.

Sentrum av Rena finner man 10 minutter sør for Birkenåsen og kan by på Kiwi, Rema 1000, Vinmonopol, Intersport, Europris og mange andre butikker - samt spisesteder som Milano Pizza, Rena Kjellerkrok, En smak av Asia.

I tillegg til alle aktivitetene er reiseveien helt fantastisk. I 2020 åpnet ca. 25 km med ny motorvei. Nå er det 4-felts motorvei på over 70% av distansen fra Oslo med en reisetid på om lag 2 timer.

ALPINT

Perfekt familieanlegg med barnebakke, terrengpark og kafeteria

Birkenåsen Rena Alpin & Skisenter er et snøsikkert alternativ til bakkene i - og omkring Oslo. Rena ligger en kort kjøretur fra Oslo, og her kan hele familien kose seg i bakkene uten å bruke tiden på å stå i lange heiskøer. Birkenåsen Rena Alpin & Skisenter byr på utfordringer for alle aldre med egen bamsebakke for de minste, og fire nedfarter for de som er noe mer øvet. Det er også en terrengpark med egne rails og hopp. Det er mulighet for kveldskjøring i deler av anlegget noen dager i uka.

Kafeteriaen følger åpningstidene til alpinsenteret og har fin utsikt til bakkene. Her er det muligheter for å varme seg mellom turene og kjøpe mat og drikke. Terrassen er et perfekt sted å nyte kaffekoppen på fine solskinnsdager.

Skiutstyr kan leies for både barn og voksne. Bamseheisen har en lengde på 211 meter og har en kapasitet på 800 personer pr. time. Fjellheisen har en lengde på 1222 meter og har en kapasitet på 1200 personer pr. time.

LANGRENN

Spenn på deg skiene og gå rett ut i Birkentraséen

Birkenåsen er kjent for å være snøsikkert, og å ha et godt løypenett. Dette gjør Birkenåsen til et eldorado for langrennentusiaster. Spenn på deg skiene og test formen over fjellet til Sjusjøen. Om du vil, kan du gå på ski hele veien til Lillehammer.

Fra hyttene i Birkenåsen kan du gå rett ut i milevis med skispor. Herfra går det løyper ut i Birkentraséen mot Skramstadsætra og til Engulvsfjellet. Her er det mulig å starte på bunnen eller på toppen av alpinanlegget. Langrennsløypene kjøres opp med stor alpin prepareringsmaskin og sporsetter.

TERRENGSYKLING

Terrengsykling i hjertet av Birkebeinerriket

Stort nett av skogsveier og stier Birkenåsen er et eldorado for sykkelentusiaster med et stort nett av grusveier, skogsbilveier og stier rett utenfor hyttedøra. Her kan du sette deg på sykkelen rett ved hytteveggen, og sykle så langt du vil. Er du i toppform, kan du sykle ned til Birkentraséen og hele veien over fjellet til Lillehammer.

Åmot kommune har mange muligheter for gode sykkelopplevelser.

Kommune-senteret, Rena, har i løpet av de siste årene blitt satt på sykkelkartet for alvor. Ikke minst på grunn av at det er startstedet for Norges største terrengritt - Birkebeinerrittet. Om du er aktiv syklist, eller bare ønsker en lettere ettermiddagstur, finnes et bredt utvalg alternativer for deg som vil ut på sykkel.

GOLF

Et av landets fremste golfanlegg ved foten av Birkenåsen

Sorknes golfklubb ligger 3 km nord for Rena i Åmot kommune. Banen på Sorknes golfklubb er vakkert anlagt på en flat furumo og sandgrunn, noe som sikrer en optimal beliggenhet. Sorknes har fått mange rosende ord for sin kvalitet, og har blitt kåret til et av landets beste golfanlegg i anerkjente Michelin Golf Guide (15 av 20 poeng).

På Sorknes kan du spille golf alene og høre skogens ro, eller du kan delta på noen av de hyggelige, sosiale og velkjente arrangementene i klubben. Banen har vært vertskap for Birkebeiner Open, European Challenge Tour (99) og NM. Klubbhuset inneholder proshop, garderober, møtelokale og golfkafé. Fra terrassen på klubbhuset kan du følge med på hull 18.

I tilknytning til golfbanen finner dere en drivingrange og en 6-hulls korthullsbane. Korthullsbanen passer golfere i alle aldre og kan alle benyttes uten kostnader.

JAKT

En kort spasertur til 18.000 daa jaktterreng

På jakt, får du muligheten til å kombinere fine naturopplevelser med spenning og konsentrasjon. Hyttene i Birkenåsen ligger i umiddelbar nærhet til jaktområder.

Hyttene ligger kun en kort spasertur til jaktterreng på Engulvsfjellet. Dette er et eldorado for småviltjakt. Om du mangler jegerprøven, kan du ta den via Åmot Jakt og fiskeforening. De tilbyr kurs flere ganger i året.

FISKE

Ypperlige fiskemuligheter i Renaelva og Glomma

Renaelva er regnet som en av de mest attraktive fiskeelvene i Norge. Den topografiske utformingen, med lange stilleflytende partier og et svært rikt insekstliv, gir det perfekte grunnlag for tørrfluefiske etter stor fisk. Det er tatt ørret på 8 kilo i Renaelva! Selv om det ikke er daglig kost, er det liten tvil om at man kan sette nye personlige sportsfiske-rekorder i denne elva.

Glommas karakter i Åmot er variert. Nord for Rena sentrum er elva preget av raskere strømpartier, avløst av dypere og roligere strekninger. Områdene sør for Rena sentrum er bredere, dypere og mer stilleflytende enn de øvre partier. Ved Åmøtet, hvor Renaelva og Glomma møtes, tilbakeføres vannet fra overføringen til Glomma.

Rena Fiskecamp tilbyr ulike kurs innen fluefiske, drifting og guiding for fiskere, og overnatting i hyggelige omgivelser ved Renaelva på Deset i Østerdalen, 20 minutters kjøring nord for Rena.

TUOMRÅDER

Opplev flott natur og kulturlandskap

Gå på tur i rolige, fredlige områder langs Pilegrimsleden med variert og flott natur samt et rikt dyreliv.

Legg opp din egen rute for en dagstur. Ved lengre turer kan man overnatte i skogsbuer og -koier eller campingplasser. Det er også

muligheter for å overnatte på hotell eller tradisjonsrike overnattings- og serveringssteder med historisk innslag.

Vest-leden starter ved Nesvangen på Rena i Åmot kommune og kommer innom Stor-Elvdal og Rendalen kommune før den passerer retreatsenteret Lia Gård og møter pilegrimsleden fra øst ved Pilegrimssteinen fra middelalderen på Åkre i Rendalen.

Birkebeinerstien mellom Rena og Lillehammer er drøyt 75 km lang, og er et samarbeidsprosjekt mellom DNT-foreningene Rena og Omegn, Hamar og Hedemarken og DNT Lillehammer.

Mellom Rena og Ljøsheim er stien merket med blått, mens det er rødmerking fra Ljøsheim til Lillehammer. Stien går hovedsakelig i skogsterreng, men passerer flere åpne områder og høydedrag med god utsikt.

FALLSKJERMHOPP

Ta et fallskjermkurs

Mange tar fallskjermkurs for å overvinne sin egen frykt, mens andre ser på hopping som en idrett med fysisk utvikling. Motivasjonene er forskjellige, men gleden ved å mestre et nytt element og bryte grenser, er gjennomgående for de fleste fallskjermhoppere. I tillegg lærer du å kjenne sider ved deg selv du kanskje ikke visste om. Med himmelen som arena er fallskjermhopp en idrett som er tilgjengelig for alle med normal helse, og hvor alle stiller med tilnærmet like forutsetninger uavhengig av alder og kjønn.

På Østre Åra flyplass holdes det kurs hver uke gjennom hele sommeren. AFF-kurs er den raskeste veien for deg som ønsker å bli selvstendig fallskjermhopper.



KINO- OG KULTURFORESTILLINGER

Dårlig vær? Se kinoprogrammet

Åmot kulturhus er lokalisert på torget midt i Rena sentrum. Et naturlig valg for avkobling og inspirasjon.

Ta turen til sentrum for å få med deg en kino- eller kulturforestilling. Eller hva med et besøk på biblioteket etterfulgt av en kaffekopp på den koselige Kafe Sandbeck?

BOWLING

Ta en runde bowling, shuffleboard, biljard eller dart

Nye Rena Bowling tilbyr fire bowlingbaner, cosmic bowling samt mulighet for shuffleboard, biljard og dart.

BADING

Flotte bademuligheter hele året

På fine sommerdager kan Osensjøen by på en av østlandets fineste sandstrender, videre så tilbyr også Rena sentrum en lun og fin badeplass med stupetårn ved Prestsjøen - samt svømmebasseng

i Rena leir som man kan ty til om været ikke klaffer - eller utover høsten og vinteren.

SHOPPING OG SPISESTEDER

Godt utvalg av mye

I Rena sentrum finner du det meste til hverdag og fest. Sentrumet er oversiktlig, og det er korte avstander. Du vil fort merke, at det du trenger får du tak i. Det er verdt å trekke fram at du kan gjøre dagligvarehandelen i fire matforretninger, du kan handle til hus og hjem i tre byggevareforretninger, og til egen trening har du tre treningssentre å velge mellom.

Shopping

Fra mange hold hører du, at du trenger ikke dra ut av Rena for å handle. Hverdagshandelen er godt ivaretatt. Mat, klær, sko, sport, gaver og interiør, jernvare, optiker, frisør, vinmonopol. I det hele tatt!

Et lite sentrum som Rena, gjør at alt ligger i korte avstander til hverandre. Tollef Kildes gate er hovedgaten gjennom sentrum, og butikker og spisesteder ligger på begge sider.

Høgskolen og kulturhuset ligger også i sentrum. Alt kan nås til fots.

Spis ute

Gode spisesteder finner du også. Kafé Sandbeck i kulturhuset selger kaffe, kaker og annen «biteti». Er det pizza, burger og kebab som frister, kan du legge veien til Royal Pizza & Kebab, Milano Pizza Rena eller Jettz Burger Rena. Sushi og asiatiske retter er også på plass, og Andaman Thai & Sushi er en god adresse.

Det finnes mer og mer er på gang. Du finner garantert noe som frister.

Kilde: birkenåsen.no



BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Byggemåte
Fritidsbolig - Byggeår: 2017.
Byggegrunn med antatt jord - morenemasser. På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering. Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer. Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

Takflatene er tekket med pappshingel. Takteking ikke besiktiget på grunn av snø på taket. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Vannbrettbeslag på vinduer. Utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.

Boligytttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull. Stolper i treverk med tredetaljer. Yttervegg kledd med stående og liggende panel.

Kledningen er jevnlig blitt overflatebehandlet.

Saltakkonstruksjon med taksperrer i limtre, fritt opplagt over yttervegger og delevegger. Lukket konstruksjon. Himling er antatt isolert med mineralull. Lufting ved raft. Overbygget takkonstruksjon over inngang.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2017. Malt ytterdør med glassfelt fra 2016. Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2017. Adkomst til terrasse fra stue. Terrassen ble utvidet i 2018/2019. Platting ved inngang. Terrasse og platting er ikke besiktiget på grunn av store snømengder.

Utvendig bod:
Støpt gulv. Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull. Overflater med panel. Himling med panel. Ventilasjon igjennom veggventil. Lys.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Sørli Takst AS.

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

- Overflater og innredning på stue/kjøkken: Mangler silikon i overgang benkeplate/benkerygg.

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

- Utvendige vinduer: Steinsprut i ca. to vindusglass i stue.

- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Overflater vegger og himling på bad/vaskerom: Vindu og panel i våtsonen, glassdører hindrer direkte vannsprut.

Det er ikke gitt tilstandsgrad TG 3 på noen bygningsdeler-/komponenter.

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

Areal
Areal i salgsoppgaven er hentet i fra rapport fra takstmann. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet, uten at det er tatt hensyn til lover og/eller forskrifter.

Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktet "Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse".

Fritidsbolig
Totalt: BRA 79m² / P-rom 75m².
1. etasje: BRA 44m² / P-rom 40m².
2. etasje: BRA 35m² / P-rom 35m².

Følgende rom inngår i primærareal:

1. etasje: Entré, stue/kjøkken og bad/vaskerom.
2. etasje: Loftstue og fire soverom.

Følgende rom inngår i sekundærareal:

1. etasje: Utvendig bod.

Kommentar:
Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal. Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940.

Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2.etasje. Bod under trapp er en del av trappeåpning, medtatt som bruksareal/p-rom.

Utstyr
Integrerte hvitevarer på kjøkken.

Se punktet om standard samt løsøre- og tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Oppvarming
Oppvarming med ved og elektrisitet. Vedfyring med vedovn i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme i entré og på bad/vaskerom.



Tomten

Eiertomt på ca. 542m².

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt (jf. avhendingslovas § 3-3) kan derfor ikke påberopes.

Parkering

Biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Vei/vann/avløp

Eiendommen har adkomst fra felles privat vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Eier har selv ansvar for de private stikkledningene.

Formuesverdi

Formuesverdi kr. 720 000,- per 31.12.2021.

Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjorde totalt kr. 11 041,08,- for 2022.

For 2023 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- Fastgebyr vann: Kr. 2 018,75,-
- Forbruk vann: Kr. 40,- per kubikk.
- Fastgebyr kloakk: Kr. 1 275,-
- Forbruk kloakk: Kr. 30,- per kubikk.
- Eiendomsskatt: Kr. 3 326,40,-
- Renovasjon: Kr. 1 896,-

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler. Feiing av fritidsbolig utføres etter henvendelse fra eier, og gebyr betales i sin helhet etter utført feiing.

Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Faste løpende kostnader

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

Det betales kr. 3 500,- til Birkenåsen velforening. Beløpet går primært til snøbrøyting inn til hytte, støtte til kjøring av skispor, Rena alpinsenter og til Sorknes golf, samt sosiale arrangementer og avstemning til drift av vei, vann og avløp.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for oppføring av fritidsbolig i 2017.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger er en liten del av entréen (ca. 1,1m²) definert som bod/disp.rom (boligens tilleggsdel). Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal. Dette arealet er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel), men er likevel inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport.

I tegningene er 2. etasje innredet med stue og fire soverom, hvorav de to største soverommene i dag er inndelt i tre soverom.

Utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen fritidsbolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Det foreligger begrensninger ved korttidsutleie for eierseksjoner.

I det tilfelle fritidsboligen ligger på festet grunn, kan det også foreligge begrensninger i festekontrakt. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odel

Det er ikke kjent med at det hviler odel på eiendommen.

Diverse

Det elektriske anlegget ble sist gang kontrollert den 04.10.2018. Ved kontroll ble det gitt pålegg om utbedringer som nå er utført. Dette gir likevel ingen garanti for at anlegget er uten feil/mangler eller er tilpasset dagens krav og/eller bruksmønster. Neste kontroll kan forventes i 2038.

Iht. opplysninger fra kommunen er det ikke foretatt tilsyn/feiing av piper/ildsted. Det er heller ikke registrert pålegg/mangler. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

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.

Birkenåsen Velforening

Alle tomte- og hytteeiere i Digeråsen er pliktige medlemmer i Birkenåsen Velforening. Vellet har avtale om snøbrøyting og strøing med Horndalen Maskin AS. Vellet har i samarbeid med brøytefirmaet anskaffet og knyttet hytteeierne til en brøyteapp slik at behov for brøyting skal meldes inn ved bruk av hytta.



Dette vil effektivisere brøytingen og bidra til å senke vellets kostnader ifm brøyting.

Kontingent til vellet faktureres årlig etter årsmøtet. Kontingenten for hytte er pr nå kr 3500,- årlig.

Neste fakturering er i mai 2023 som er årsavgift for hele 2023. Det vi nytter våre driftsmidler til er snøbrøyting og strøing, vedlikehold av stikk-veiene, bidrag til utvikling av løypenettet, tilskudd til skiløypepreparering og alpinbakken samt at vi har satt opp 3 gapahuker langs løypenettet. De har bål plass og etterforsynes med ved og driftes av vellet. Vellet setter også av penger - årlig - til oppdukkende utgifter på vei, vann og avløp. Vi har i tillegg noen sosiale arrangementer i alpinanlegget.

Den saken vi jobber mest med for tiden, utover å få til drift i alpinbakken, er videre regulering for ytterligere utbygging i Birkenåsen. Malmraft AS har planer for mange nye enheter i Digeråsen. Vi jobber også med utvikling av løypenett og alpinanlegg.

I tillegg jobber vi med å få kommunen til og overta den delen av vei, vann og avløp som går i stikkledninger fra hovedledning og stikkveier ut fra hovedvei (benevnt fellesanlegg). Dette er en sak mellom utbygger, kommunen og vellet hvor Birkenåsen Vel er pådriver. Eventuelle ekstra utgifter for hver enkelt hytte/tomt for å få kommunen til å overta VA i store deler av Digeråsen vil kunne bli fakturert i tillegg til årsavgiften. Hyttene i felt H1, H3 og delvis H8 (øvre del) er tilknyttet kommunalt VA helt inn til hyttene. Det siste gjelder også for felt H9 tomt 1-11

Det er beiterett i hytteområdet og sauene slippes som regel på beite primo juni og tas inn ultimo august. Det er lurt å beskytte hytta mot sauenes ekskrementer ved å sette opp gjerder/stengsler.

Regulerings-planen sier hvor stort område som kan inngjerdes på hver tomt. Oppsett av gjerder/stengsler skal omsøkes til Åmot kommune.

Det er ikke kablet bredbånd/fiber i hyttefeltet. Ulike aktører tilbyr mobilt bredbånd eller radiobredbånd. De mest brukte tilbyderne av hytteeierne er Telenor, Telia, ICE og Svorka. Det er lokale forskjeller i hytteområdet på hva som gir best signaler.

Vi informerer og fakturerer våre medlemmer pr e-post og sender i ny og ne ut fellesmailer. Styret nytter systemet "Styreweb" i vår administrasjon av vellet.

Fellesmailer vil komme fra "Styreweb - Birkenåsen velforening" som avsender. En facebookside er etablert som heter "Birkenåsen Hyttefelt" hvor dere er velkommen til å bli medlem.

I tillegg er facebooksiden "Renaskiløyper" en meget god informasjonskilde til skiløypepreparering i Digeråsen og Skramstadsæterområdet. Bli medlem der også. Skisporet.no er også en link inn til status på skiløypene. Facebookside har også "Birkenåsen Rena Alpinsenter" som jevnlig oppdaterer status i bakken. Sorknes golfklubb har også egen facebookside.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse
Gnr. 24 Bnr. 160 i Åmot kommune.

Heftelser/rettigheter/forpliktelser
Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Det er ellers ingen kjente, tinglyste heftelser (dokument) som skal følge med eiendommen.

Reguleringsmessige forhold
Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Digeråsen hytteområde - Felt H8 og del av H3 - endring" fra 2015. Reguleringsformål for eiendommen er frittliggende fritidsbebyggelse (542m²). Det er også reguleringsplan under arbeid som berører eiendommen. Planen er kalt "Birkenåsen" (planid: 20190200).

Området omfattes av Åmot kommuneplanens arealdel 2016 - 2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til at reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

Området omfattes også av kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø 2016-2030.

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

3 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172 (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585 (Tingl.gebyr pantedokument)

585 (Tingl.gebyr skjøte)

82 500 (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 300 000))

99 542 (Omkostninger totalt)

3 399 542 (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Oppgjør

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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse

Overtakelse skjer i utgangspunktet etter avtale med selger. Budgiver skal likevel angi ønske om overtakelsesdato i sitt skriftlige kjøpetilbud.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr 14.000.000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen. Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

Tilleggskommentar: Et av lysene på lampen over speilet på badet er ødelagt (liten spot).

Boligkjøperforsikring

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

Energimerking

Alle som skal selge eller leie ut bolig må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige.

For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Lov om hvitvasking

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 dekningssalg for kjøpers regning

Vilkår ved salg

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt en provisjon på 1,7% av salgssummen, minimum kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppgavet. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 15.900,-), visningshonorar (kr 5.000,- per stykk), markeds pakke (kr 10.900,-) samt innhenting av opplysninger og tinglysing av sikringsobligasjon (kr 9.900,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 30.03.2023 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

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

Tinglysing av hjemmel

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

Informasjon om meglerforetaket

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS
Storgata 15, 2405 Elverum
Organisasjonsnummer: 913682122

Line M. Strøm
Eiendomsmegler
Tlf: 97 09 41 47
E-post: Line.Strom@aktiv.no

Bergesæterveien 5

Høyde over havet

602 m



Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 42 min	🚗
🚆 Rena stasjon Linje R60	16 min 11.1 km	🚗
🚆 Lapplandsveien Linje 853	12 min 9 km	🚗
🚆 Prestegården Linje 853	14 min 10.2 km	🚗

Avstand til byer

Elverum	42 min	🚗
Hamar	1 t 2 min	🚗
Oslo	2 t 15 min	🚗

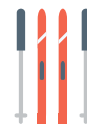
Ladepunkt for el-bil

🚗 Høgskolen i Hedmark, Rena	16 min	🚗
🚗 Recharge Rena Torggata 14	16 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 19 m
- 188 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Rena Alpin & Skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 400 m
- Skitrekk i anlegget: 2



Aktiviteter

Sorknes Golfklubb	9 min	🚗
Skog Gård	18 min	🚗
Rena Bowling	16 min	🚗

Sport

⚽ Rena barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, turnhall	15 min 10.3 km	🚗
⚽ Åmot ungdomsskole Ballspill, fotball	15 min 10.4 km	🚗
🏊 Rena fysikalske institutt	16 min	🚗
🏊 Avancia Xpress Rena	16 min	🚗

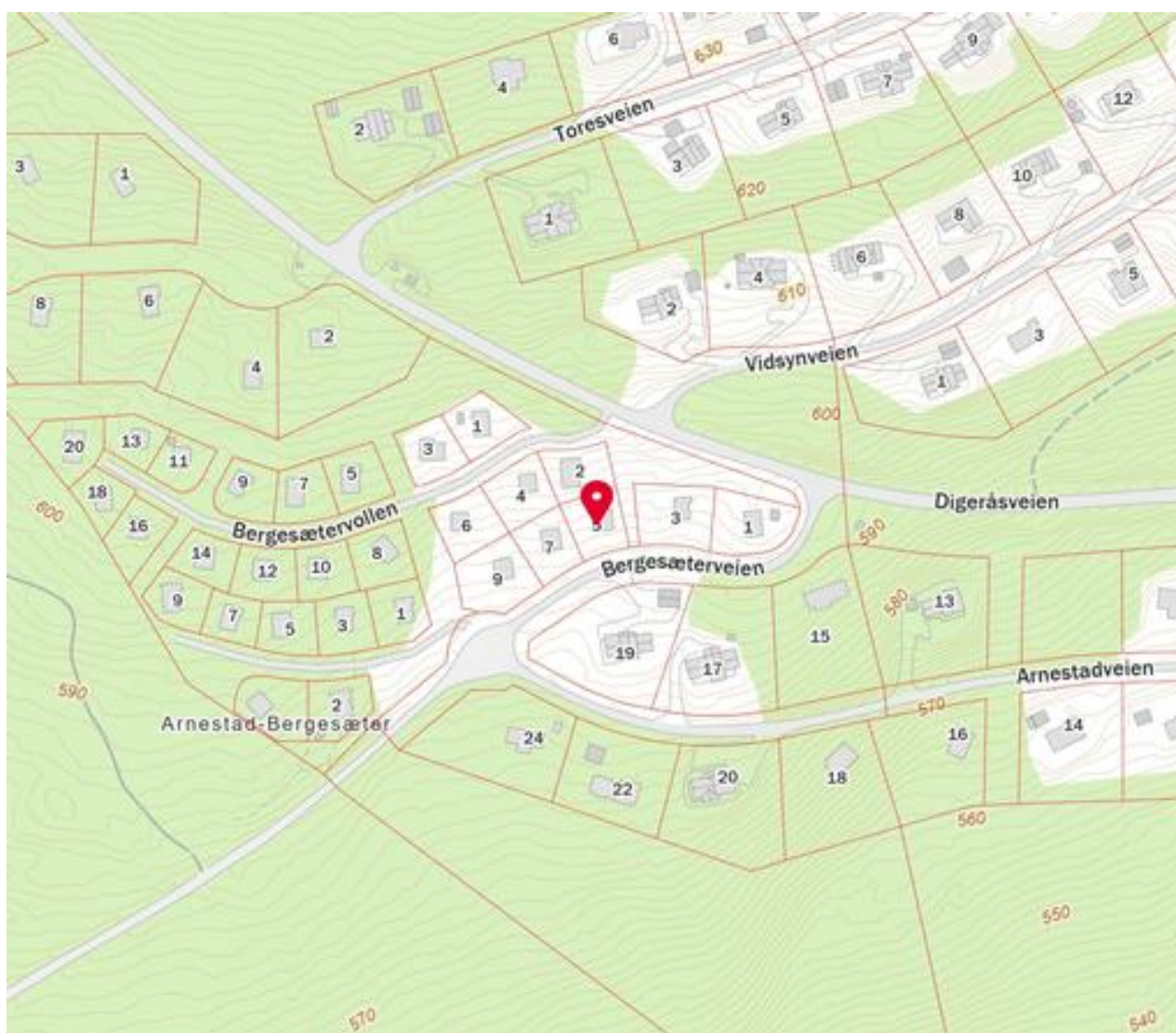
Dagligvare

Kiwi Rena	15 min	🚗
Spar Rena	16 min	🚗

Varer/Tjenester

📄 Wahlsenteret	16 min	🚗
📄 Boots apotek Rena	16 min	🚗

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Tilstandsrapport

 Bergesæterveien 5, 2450 RENA

 ÅMOT kommune

 gnr. 24, bnr. 160

Areal (BRA): Fritidsbolig 79 m²



Befaringsdato: 17.01.2023

Rapportdato: 25.01.2023

Oppdragsnr.: 14566-1356

Referansenummer: OH3332

Autorisert foretak: Sørlie Takst AS



Gyldig rapport
25.01.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

Sørli Takst AS er ett takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.



Erik Sørli
Uavhengig Takstingeniør
25.01.2023 | HAMAR

Sørli Takst AS
Storhamargata 38
971 22 916

Rapportansvarlig

Erik Sørli
Uavhengig Takstingeniør
erik@stakst.no
97 12 29 16



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
- tilleggsgbygg 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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).

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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er teknet med pappshingel.
Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.

Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.
Stolper i treverk med tredetaljer.
Yttervegg kledd med stående og liggende panel.
Kledningen er jevnlig blitt overflatebehandlet.

Saltakkonstruksjon med taksperrer i limtre, fritt opplagt over yttervegger og delevegger.
Lukket konstruksjon. Himling er antatt isolert med mineralull.
Lufting ved raft.
Overbygget takkonstruksjon over inngang.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2017.

Malt ytterdør med glassfelt fra 2016.
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2017.

Adkomst til terrasse fra stue.
Terrassen ble utvidet i 2018/2019.
Platting ved inngang.
Terrasse og platting er ikke besiktiget på grunn av store snømengder.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med fliser og parkett.
1 stav eikeparkett i 1.etasje og 3 stav i 2.etasje.
Overflater med panel.
Himlinger med panel. Innfelt downlight i himling.

Synlig betonggulv i utvendig bod.
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.
Innfelt ståltrager i etasjeskille over 1.etasje for midtbæring.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger

Stålpipeline.
Peisovn i stue.
Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.

Malt tretrapp til 2.etasje. Utført med rekkverk.
Malte innerdører.

Utvendig bod:
Støpt gulv.
Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.
Overflater med panel.
Himling med panel.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Lys.
Lagretgods gjorde at større deler av utvendig bod ikke var disponibel under befaring.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i 1.etasje
Bad/vaskerom fra byggeåret.
Overflater med panel.
Del med fliser i våtsonen.
Himling med panel. Innfelt downlight i himling.
Gulvflater med fliser.
Lokalt fall.
Ca. 45 mm fall ved terskel til topp slukrist.
Varmekabler i baderomsgulv.
Plastsluk.
Synlig slukmansjett i sluk.
Bad/vaskerom med innredning med nedfelt servant, toalett, ettgreps blandebatteri, glassdører, vegghengt dusj og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk styrt vifte.
Ventilasjon igjennom vindusventil.
Tilluftspalte under dør.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Huseby innredning fra byggeåret.
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, skuffer, speil fronter, opplegg for oppvaskmaskin, ettgrens blandebeholder og rustfri kum.
Integrert kjøle, fryse, oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp.
Montert komfyrvakt over koketopp.
Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.
Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran. Montert i bod under trapp.
Vannledninger av rør i rør.
Koblingskap for vannrør i vegg på bad/vaskerom.
Etablert dreneringsåpning for eventuelt lekkasjevann.
Avløpsledninger antatt av PVC.

Ventilasjon gjennom vindusventiler.

Boligen varmes opp med vedfyring og elvarme.
Varmekabler i entré og baderomsgulv.
Varmtvannsbereider plassert i bod under trapp.
Alder: 2016.
Montert lekkasjestopper.

Sluk i bod under trapp.
På grunn av lagret gods er ikke sluk besiktiget.
Radiobredbånd i fra Svorka.

Elsskap med automatsikringer, montert på vegg i utvendig bod.
Kursene er merket.
Skjult ledningsnett.
Fremlagt samsvarserklæring fra byggeåret.

Kontroll av elanlegg ble utført i 2019.
Anmerkningene er utbedret.

Brannslukningsapparat fra 2016.
Montert røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn med antatt jord - morenemasser.
På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering.
Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer.
Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etasje	44	40	4
2.etasje	35	35	0
Sum	79	75	4

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

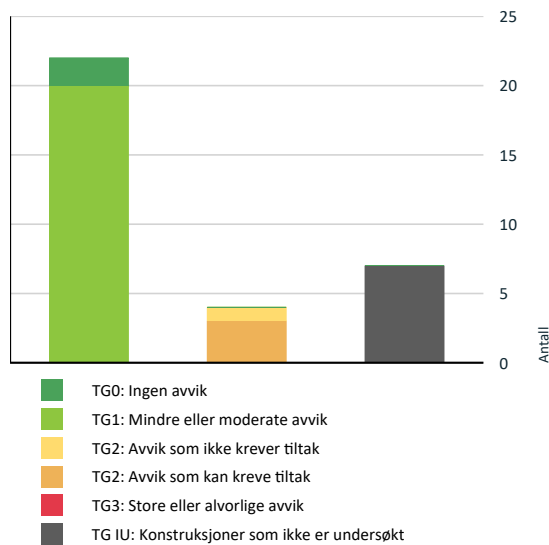
Fritidsbolig

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

[Gå til side](#)

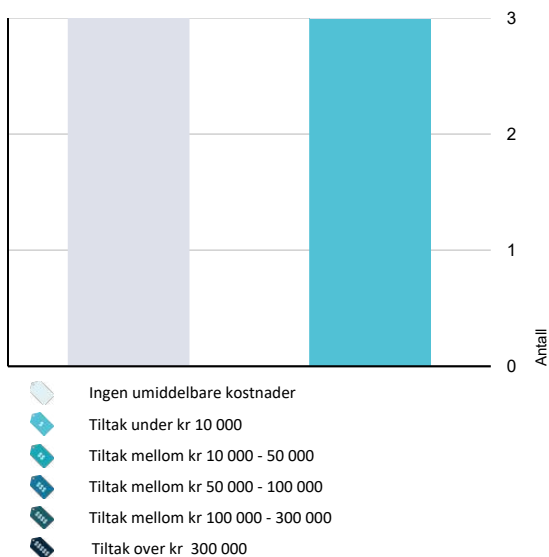
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hytta med tilhørende installasjoner og komponenter, er forutsatt utført etter byggeårenes tradisjoner, normer, byggeforskrifter, regler og lovverk.
Hytta er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige.
Takstmann befarte hytta uten eiere tilstede, installasjoner ble ikke funksjonstestet, kun besiktiget.
Det tas forbehold vedrørende skjulte feil eller mangler i takstobjektet.
Snø gjorde att yttertak, utvendige beslag, utvendig grunnmur og områder på og under terrasse o.l. ikke ble besiktiget, da det ikke var fremkommelig eller synbart ved befaring.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Utendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Utendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

[Gå til side](#)

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

[Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utendig > Vinduer

Det er påvist andre avvik:

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Eier opplyser:
Steinsprut i ca. to vindusglass i stue.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Kostnadsestimat: Under 10 000



**Våtrom > Overflater vegger og himling >
Bad/vaskerom**

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vindu og panel i våtsonen, glassdører hindrer direkte vannsprut.



Kostnadsestimat: Under 10 000



AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Mangler silikon i overgang benkeplate/benkerygg.



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2017

Kommentar
Eiendomsverdi.no

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Takflatene er tekket med pappshingel.
Taktekking ikke besiktiget på grunn av snø på taket.

Nedløp og beslag

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.
Vannbrettbeslag på vinduer.
Utvendige beslag er ikke besiktiget på grunn av snø.

Veggkonstruksjon

Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.
Stolper i treverk med tredetaljer.
Yttervegg kledd med stående og liggende panel.
Kledningen er jevnlig blitt overflatebehandlet.

Takkonstruksjon/Loft

Saltakkonstruksjon med taksperrer i limtre, fritt opplagt over yttervegger og delevegger.
Lukket konstruksjon. Himling er antatt isolert med mineralull.
Lufting ved raft.

Overbygget takkonstruksjon over inngang.

Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser:
Steinsprut i ca. to vindusglass i stue.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Dører

Malt ytterdør med glassfelt fra 2016.
Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2017.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til terrasse fra stue.
Terrassen ble utvidet i 2018/2019.
Platting ved inngang.
Terrasse og platting er ikke besiktiget på grunn av store snømengder.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

INNENDIG

Overflater

Gulvflater med fliser og parkett.
1 stav eikeparkett i 1. etasje og 3 stav i 2. etasje.
Overflater med panel.
Himlinger med panel. Innfelt downlight i himling.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Synlig betonggulv i utvendig bod.
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.
Innfelt ståldrager i etasjeskille over 1.etasje for midtbæring.

Radon

TG 0

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger

Pipe og ildsted

TG 1

Stålpipe.
Peisovn i stue.
Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.



Innvendige trapper

TG 2

Malt tretrapp til 2.etasje. Utført med rekkverk.



Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

TG 1

Malte innerdører.

Andre innvendige forhold

TG 1

Utvendig bod:
Støpt gulv.
Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.
Overflater med panel.
Himling med panel.
Ventilasjon igjennom veggventil.
Lys.
Lagretgods gjorde at større deler av utvendig bod ikke var disponibel under befaring.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeåret.



Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 2

Overflater med panel.

Del med fliser i våtsonen.

Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran.

Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.

Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.

Ved et eventuelt fuktsøk er det store sansynlig at fukten som ligger i

overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget.

Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.

Himling med panel. Innfelt downlight i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindu og panel i våtsonen, glassdører hindrer direkte vannsprut.

Tiltak

- Andre tiltak:

Vindu og panel må fuktbeskyttes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Overflater Gulv

TG 1

Gulvflater med fliser.

Lokalt fall.

Ca. 45 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Varmekabler i baderomsgulv.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plastsluk.

Synlig slukmansjett i sluk.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Bad/vaskerom med toalett, ettgreps blandebatteri, innredning med nedfelt servant, glassdører, vegghengt dusj og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 1

Elektrisk styrt vifte.

Ventilasjon igjennom vindusventil.

Tilluftspalte under dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG RJ

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtzone

Tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Huseby innredning fra byggeåret.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, skuffer, speil fronter, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og rustfri kum.

Integrert kjøll, frys, oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp.

Montert komfyrvakt over koketopp.

Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mangler silikon i overgang benkeplate/benkerygg.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 1

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran. Montert i bod under trapp.

Vannledninger av rør i rør.

Koblingskap for vannrør i vegg på bad/vaskerom.

Etablert drensåpning for eventuelt lekkasjevann.



Avløpsrør

TG 1

Avløpsledninger antatt av PVC.

Ventilasjon

TG 1

Ventilasjon gjennom vindusventiler.

Andre VVS-installasjoner

TG 1

Boligen varmes opp med vedfyring og elvarme.

Varmekabler i entré og baderomsgulv.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereder plassert i bod under trapp. Alder: 2016.

Montert lekkasjestopper.

Andre installasjoner

TG 1

Sluk i bod under trapp.

På grunn av lagretgods er ikke sluk besiktiget.

Radiobredbånd i fra Svorka.

Elektrisk anlegg

TG 1

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i utvendig bod.

Kursene er merket.

Skjult ledningsnett.

Fremlagt samsvarserklæring fra byggeåret.

Kontroll av elanlegg ble utført i 2019.

Anmerkningene er utbedret.

Eier opplyser:

Defekt downlight i speil over servant på bad/vaskerom.

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

Ja



Branntekniske forhold

TG 0

Brannslukningsapparat fra 2016.

Montert røykvarsler.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn med antatt jord - morenemasser.

Tilstandsrapport

Drenering

TG 11

På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer.
Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

Terrengforhold

TG 11

Snødekte forhold derav vanskelig å besiktige.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.etasje	44	40	4	Entré , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken	Utvendig bod
2.etasje	35	35	0	Loftstue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4	
Sum	79	75	4		

Kommentar

Arealene er beregnet ut i fra oppmålt bruksareal.

Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940. Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2.etasje.

Bod under trapp er en del av trappeåpning, medtatt som bruksareal/p-rom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.1.2023	Erik Sørli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3422 ÅMOT	24	160		0	542.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bergesæterveien 5, 2450 Rena

Hjemmelshaver

1/1 Hjemmelshaver: Thor Lindberg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytteeiendommen ligger i Birkenåsen i Åmot kommune.
Veletablert hytteområde.
Solrik og fin beliggenhet, bolig med utearealer og terrasse orientert mot sørvest.
Kort vei skitrekk.
Rena sentrum ca. 11,7 km.

Adkomstvei

Innkjøring fra privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten var dekket med snø under befaring.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2018	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Eika forsikring				
Kommentar Forsikringspolise ikke fremlagt.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Innhentet	0	Nei
Tegninger			Fremvist	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Fremvist	0	Nei
Egenerklæring			Ikke vist	0	Nei
Målebrev		Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke vist	0	Nei
Skjøte		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke vist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsfaglig 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 Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

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 fukttinnhold 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 slitasjegrade: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaring/

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/personvernerklaring/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/OH3332>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
371230009	
Selger 1 navn	
Thor Lindberg	
Gateadresse	
Bergesæterveien 5	
Poststed	Postnr
Rena	2450
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2017
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika
Polise/avtalenr.	5682367

Document reference: 371230009

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TL

1

- 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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: TL

2

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

Document reference: 371230009

Initialer selger: TL

3

Tilleggskommentar

Et av lysene på lampen over speilet på badet er ødelagt (liten spot)

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 371230009

E-Signing validated

secured by **nets**

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thor Lindberg	7666d2eee34230506509b dc565cca9cfb10a9cdc	17.01.2023 19:08:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 371230009

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

nets



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering 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 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. 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 ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse:

Bergesæterveien 5, 2450 Rena
Gnr. 24, bnr. 160 i Åmot kommune

Oppdragsnummer:

371230009

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS

Saksbehandler: Line M. Strøm

Telefon: 62 43 14 20

E-post: Line.Strom@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: 30.03.2023

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon





Hvordan ser din hyttedrøm ut?

Hytte er en investering du skal leve lenge med. Her skal fritiden nytes og minner skapes. Ofte går den til og med i arv. Snakk med oss om fritidsboligen du ser etter nå, eller den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre