



aktiv.

Linviksetervegen 131, 2634 FÅVANG

**Flott fritidsbolig på Slåsætra - lun
og god atmosfære - hems - uthus
m/ utedo - solcelle - naturskjønne
omgivelser.**



Eiendomsmegler/Advokat MNA

Lene Bergum Pettersson

Mobil 986 30 564

E-post lene.b.pettersson@aktiv.no

Aktiv Gjøvik Land Toten

Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 100 000,-
Omkostn.: Kr 28 890,-
Total ink omk.: Kr 1 128 890,-
Selger: Gudbrandsdal Tingrett

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 75/94 kvm
Tomtstr.: 1706.2 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 182, bnr. 65
Oppdragsnr.: 1209250207

Flott fritidsbolig på Slåsætra i naturskjønne omgivelser.

Lun og innbydende hytte beliggende i naturskjønne omgivelser.

Stua er i åpen løsning med kjøkken, noe som gir en god romfølelse. God takhøyde i stua.

Store vindusflater slipper rikelig med dagslys inn. Peiskos skaper god varme på kjølige kvelder.

Koselig kjøkken med fin plass til spisestuemøblement. Et hyggelig sted å tilberede dagens måltider.

Utgang til stor terrasse hvor man kan nyte solrike dager og frisk luft.

Inneholder enkelt hyttebad og 2 soverom på hovedplan.

I tillegg har man hems med 2 disponible rom og loftsstue hvor det er åpent ned.

Innvendig og utvendig bod i hytta gjør at man har godt med lagringsplass.

Praktisk uthus med utedo.

Eiendommen ligger fint til med hyggelig utsikt og flott natur rett utenfor døra.

Ca. 10 km til Fåvang. Ca. 13 km til Kvitfjell.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	44
Tilstandsrapport	46
Energiattest	76
Andre vedlegg	81
Nabolagsprofil	82

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 75 kvm

BRA - e: 19 kvm

BRA totalt: 94 kvm

TBA: 40 kvm

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 75 kvm Entré, annet rom med vask og dusjkabinett, bod, stue/kjøkken og 2 soverom.

BRA-e: 4 kvm Bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

40 kvm Terrasse.

Uthus med utedo

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 kvm Bod og utedo. **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1706.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Tunet med noe areal rundt er gjerdet inn, men iht opplyst delvis i dårlig stand.

Port ved adkomst hvor søyler av tre har noe fuktskader.

Opplyst at det er støpt vange mellom stolper i grunn.

Det er ikke søkt om å sette opp gjerde.

Parkering på tunet.

Tomt var ved befaring dekt med ca. 70 cm snø slik at overflater ikke er vurdert.

Opplyst at vindmølle som er satt opp hos nabo tilhører denne eiendom, men det foreligger ingen skriftlig avtale, slik at det må legges til grunn at denne installasjon må fjernes med tilhørende utstyr.

Opplyst at denne ikke virker eller er i funksjon.

Tomtestørrelse på ca. 1705 m² er oppgitt iht opplysninger gitt av kommunen/kommunens matrikkelkart.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (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 kan derfor ikke påberopes.

Beregnet areal hos kommunen stemmer fint overens med målebrev fra 2004, som viser et areal på 1706,2 m².

Eiendommen ble etablert: 20.09.2004.

Bruksnavn: SLÅSETER T4.

Opplyst at det er løsmasser i grunn og at det er noe terrebevegelse etter årstider.

Syd-østre del av hytte har sunket noe og har mest bevegelse i ht opplyst da det her er noe fuktigere grunn.

Opplyst at det er frostsikret 1,2m ut fra grunnmur, men begrenset effekt da det er noe bevegelse.

Opplyst at det er naturlig avrenning.

Ingen fuktsikring da det er plate på mark iht opplyst.

Opplyst at det er thermomur og støpt palte på mark.

Da det var mye snø ved befaring så er ikke grunnmur vurdert.

Eiendommen ligger i skrånede terreng.

Da det var snø ved befaring så er ikke terreng vurdert.

Opplyst at det er en støpt gråvannskum uten bunn slik at gråvann synker ned i grunn.

Det er nedgravd glassfibertank på eiendommen, men ikke i bruk eller tilkoblet iht opplyst da det er hull i denne.

Det er ikke søkt om eller godkjent avløpsanlegg.

Hytte har ikke innlagt vann utover en ikke godkjent tank i kjeller.

Beliggenhet

Fritidseiendom beliggende i Slåseterområdet syd for Kvitfjell.

Eiendommen ligger på ca. 890 moh med flott utsikt og mye natur i området.

Nærmiljøet består av naturskjønne omgivelser med flere små tjern og fine turmuligheter.

Eiendommen ligger i et mindre hytteområde.

Det er ca. 10 km til Fåvang sentrum.

Fåvang sentrum har det mest nødvendige – dagligvarebutikker, noen spisesteder, bensinstasjon og enkelte små tjenester.

For større utvalg (apotek, flere butikker, kjøpesenter osv.) drar mange til Ringebru eller Lillehammer.

Ringebru ligger ca. 20 km fra eiendommen.

Her finner man diverse forretninger, spisesteder, arrangementer og sommermarked i sentrum, helsetjenester, kulturtilbud og offentlige kontorer.

Ringebru er kjent for små lokale butikker og tradisjonelle handelsmiljøer.

Lillehammer ligger ca. 45 km unna.

Her finner man alle byfasiliteter, gode shoppingmuligheter, rolige kaféer og smakfulle restauranter, samt godt med aktivitetstilbud.

Kvitfjell alpinanlegg ligger ca. 13 km fra eiendommen. Her har man et eldorado vinterstid med gode snøsikre forhold.

Dersom kan ikke vil kjøre slålom i bakken, kan man benytte seg av nydelige langrennsløyper, eller prøve isfiske og truger.

På sommeren kan man utforske fjellturer til fots eller på sykkel, prøve frisbeegolf, samt bade i friske fjellvann.

Til Hafjell er det ca. 35 km.

Hafjell er en helårsdestinasjon med aktiviteter for alle aldre, kjent for Hafjell Bike Park, stolheis/gondol, og nærhet til familieparken som Hunderfossen og Lilleputthammer.

Om vinteren er alpint, kveldskjøring og langrenn i fokus, mens sommeren byr på stisykling, fotturer, fiske og golf.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst

Se kart.

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved felles visninger.

Bebyggelsen

Det er fritidsbebyggelse i området rundt.

Bygningssakkyndig

Morten Lie

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen er oppført i 2005 som en bindingsverkskonstruksjon med materialer levert av Hortenhus.

Eier har selv med hjelp av venner og kjente utført resterende arbeider utvendig og innvendige arbeider.

Mye snø medførte at vurdering av renner, nedløp og beslag er svært begrenset vurdert og baserer seg på opplyst.

Grunnen består av løsmasser, og det er observert noe terrebevegelse. Det er opplyst at den syd-østre delen av hytta har sunket noe på grunn av fuktigere grunn. Fundamentet er frostsikret, men med begrenset effekt.

Grunnmuren er en thermomur med en støpt plate på mark.

Dreneringen er basert på naturlig avrenning, og det er ingen utvendig fuktsikring ettersom det er plate på mark.

Veggkonstruksjonen er et bindingsverk.

Takkonstruksjonen består av et sperretak i tre som bæres av limtretragere, med en isolasjonstykkelse på 25-30 cm. Taket er tekket med pappshingel.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall og er fra byggeåret.

Taket er iht opplyst tekket med pappshingel av eier og venner.

Etasjeskillet mot grunn er en støpt plate på mark med tilfarere av tre over.

Konstruksjonen er isolert både over og under den støpte platen. Under betongplaten er det 20-30 cm isolasjon, og over platen er det 15 cm isolasjon. En D-papp er lagt under tilfarerne over betongen.

Bygningen har vinduer med isolerglass og løse utvendige sprosser. Adkomstdøren er en stalldør, mens verandadøren har glassfelt og boddøren er i tre.

Eiendommen har en overbygd veranda ved adkomsten og en veranda mot syd.

Overbygd veranda / svalgang ved adkomst på ca 11m².

Veranda mot syd hvor midre del på ca 10m² har takoverbygg. Totalt er denne på ca 40m².

Da det var mye snø så er ikke konstruksjoner eller overflater vurdert. Rekkverk målt til høyde 0,8m.

Uthus med utedo:

Uthus med utedo og bod oppført i bindingsverk som er kledd med behandlet trepanel utvendig.

Opplyst at det er delvis isolerte yttervegger, men ikke isolert gulv eller tak.

Plassbygd dbl dør i front for å få inn evt større redskaper som gressklipper m.m.

Opplyst at det under utedo delen er kjeller med utvendig luke for tømning av do.

Det er også opplyst at det er et mindre rom hvor det er mulighet til å ha aggregat. Her er det lav høyde.

Tak er tekt med papp og det er montert takrenner.

Da det ved befaring var mye snø så er ikke utvendige overflater vurdert for tak, nedre del av vegger, grunnmurer og kjeller.

Do-rommet som er innvendig avdelt har panel på vegger.

Skåle:

Det er på tunet satt opp en meget enkel konstruksjon for oppbevaring av ved.

Denne bygning er ikke vurdert da den iht opplyst kun er midlertidig for lagring av ved og ved er med å støtter opp konstruksjonen.

Bygning må påregnes fjernet.

Iht. tilstandsrapport datert 26.01.2026 av Morten Lie.

For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Innhold

Hovedplan:

Entré, annet rom med vask og dusjkabinett, bod, stue/kjøkken og 2 soverom, samt utvendig bod.

Terrasse og balkongareal.

Hems:

Loftstue og 2 disponible rom.

Lav takhøyde.

Ikke måleverdig areal.

Uthus med utedo:

Bod og utedo.

Standard

Denne flotte fritidsboligen på Slåsætra fremstår med en lun og hyggelig atmosfære og gir et godt inntrykk.

Hytta har en praktisk og innbydende planløsning hvor stue og kjøkken ligger i åpen løsning.

Med åpent opp under taket og videre opp mot hemsen oppleves rommet som lyst og luftig, og den gode takhøyden bidrar til en romslig romfølelse.

Stuen har god plass til sofagruppe, og de store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig dagslys.

Her kan man samle familie og venner til hyggelige stunder, mens peisen sørger for lun varme og ekstra stemning på kjølige kvelder.

Kjøkkenet er koselig og funksjonelt, med fin plass til spisestuemøblement.

Fra stuen er det utgang til en romslig terrasse hvor man kan nyte solrike dager, frisk fjelluft og den flotte utsikten over området.

Hytta inneholder et enkelt og praktisk hyttebad, samt to soverom på hovedplan. I tillegg har man en hems med to disponible rom og en loftsstue hvor det er åpent ned mot stuen, noe som gir en ekstra hyggelig oppholdsplass.

Både innvendig og utvendig bod i hytta gir gode lagringsmuligheter. På eiendommen finnes også et praktisk uthus med utedo.

Eiendommen ligger flott til på ca. 890 moh.

Her er det fin utsikt og rikelig med natur rett utenfor døren.

Nærmiljøet byr på naturskjønne omgivelser med flere små tjern og gode turmuligheter både sommer og vinter.

Eiendommen ligger i et mindre og rolig hytteområde.

Det er ca. 10 km til Fåvang sentrum, og for den som er glad i alpint ligger Kvitfjell alpinanlegg kun ca. 13 km fra hytta.

KJØKKEN:

Kjøkken i delvis åpen løsning til spisestuedel/stue.

Innrending av foliert spon og profilerte fronter.

Hjørnemontert gasskomfyr og plass til kjøleskap.

Nedfelt vaskekum i benkeplate.

Det er ikke avtrekk på kjøkken slik at man evt må benytte vindu for å lufte.

BAD/ VASKEROM:

Det er et enkelt vaskerom som ikke er et godkjent våtrom da det ikke er sluk i gulv.

Hytte har ikke innlagt vann, men et enkelt lavtrykksanlegg med tank i kjeller hvor man benytter en 12 volts pumpe for vann til kraner.

Det er belegg på gulv og trepanel på vegger/himling.

Det er montert dusjkabinett og servant med skap.

Da det ikke er sluk i gulvet så er kabinett satt på klosser for å heve det slik at gråvann føres til avløpsrør og videre ut til synkekum.

INNVENDIGE OVERFLATER:

Innvendige overflater med tregulv og trepanel fra byggeår.

Opplyst at det støpt plate på merk med tilfarere over av tre hvor det er isolert både over og under støpt plate.

Det er iht opplyst 15 cm isolasjon over støpt plate og det er under tilfarer over betong lagt en D-papp.

Opplyst at det under betongplate er 20-30 cm isolasjon og at betongplater 7-10 cm tykk.

Det er under luke i gulvet en liten kjeller med lav høyde hvor det er plassert en vanntank og rør for enkelt vann i hytte.

Pumpe for vann er iht opplyst skadet og må byttes.

Impregneret materialer på gulv, betongblokk mur og tre i himling.

Gulvflate målt til 3m², men svært lav høyde.

Resten av hytte har støpt plate på mark.

Sambatrapp for adkomst hems er bratt og har lavt rekkverk som er tilpasset trappen.

Hems er ikke måleverdig. Rekkverk oppe er ca 0,8m høyt.

Innvendige dører av tre fra byggeår.

DIVERSE UTSTYR:

Eier har montert et lavtrykksanlegg hvor det er pumpe og vanntank i kjeller.

Opplyst at vannpumpe ikke virker. Opplyst at det i kjeller er en 200 liters vanntank.

Anlegget framstår som ufagmessig utført.

Gassvarmer på badet som fører varm luft ut i rommet da avtrekk over tak ikke fungerte og derfor tette med isolasjon.

Det er montert gassvannvarmer på rom benyttet til vask og dusj.

Avløpsrør av plast som iht opplyst er ført ut til synkekum.

Eier har selv utført arbeider.

Hytte har naturlig ventilering med vindusventiler/veggventil.

Hytte har et 12 volts anlegg som eier har lagt opp.

Solcelleanlegg montert mot syd opplyst med 270 w kapasitet, men at det i hytte er en 240 w regulator som begrenser kapasitet.

Det er montert et batteri i bod, men eldre og begrenset kapasitet.

Opplyst at batteri er på 77 Amp og ca 5 år gmlt.

Vindmølle som er montert på naboeiendom virker ikke og må påregnes demontert.

Opplyst at det er lagt kabel fra uthus til hytte om man har behov for strøm fra aggregat.

Innbo og løsøre

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

Følgende er ikke en del av salget:

Kjøleskap 2 stk.

Gass stekeovn med grill og lys, bredde 60 cm

Cami 5 kW dieselvarmer med utstyr

Alt av Gassflasker

Jets vakuum do med batteri, lader og alt utstyr rundt bruk av doen

Litium batterier av størrelse 200 AH 2 stk.

Alt av ladesystemer ved bruk av strøm aggregater.

Omformere fra 12 til 230 Volt

Alt av elektrisk utstyr på og rundt arbeidsbenk i uthuset.

4 stk. strøm aggregater av type og merke: Honda 30 is - 3 KW, 20 i - 2 KW, 10 i - 1 KW
og

Mase 6,3 kW Diesel, alt er lite brukt

Vind mølle 5 KW med mast og alt av utstyr

Alt av lamper og lampetter med Led belysning

Gass varmeovner 2 stk. på henholdsvis 4 KW og 2,8 KW

Nokia Led Tv 32 " 12 Volt

Mikro ovn på Kjøkken

Eberspracher 5 KW Diesel vannvarmer for vannbåren varme til Badegulv

Alt av Møbler og utstyr

Alt av løsøre

Bålpanne Hamjern

Mye av dette er eventuelt mulig å kjøpe etter egen avtale.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Fritidseiendom med god beliggenhet i et mindre hytteområde syd for Kvitfjell. Eiendommens bebyggelse er delvis oppført av eier.

Behov for noe vedlikehold / oppgradering og fullføre arbeider da det er noe gjenstående.

12 volts anlegg anbefales kontrollert før det benyttes da dette framstår med noe ufagmessigheter.

Bod med noe teknisk utstyr og vaskerom med dusjkabinett, men ikke et godkjent våtrom så derfor definert som annet rom.

Liten kjeller under luke i gulv hvor det er vanntank og lagringsmulighet, men svært lav høyde.

Gjør oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført.

Nevnte tilstandsgrader i prospekt er kun et utdrag fra takstrapporten. For detaljert informasjon om eiendommens tekniske tilstand, utbedringer og tiltak, konsekvenser av TG, samt kostnadsestimat for utbedring rundt de forskjellige punktene henvises det til vedlagte tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i dette. Utbedringer og tiltak vil bli kjøpers ansvar.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:

- Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
• Det er avvik:
Eier opplyste at taktekking er lagt feil i forhold til monteringsanvisning og det har vært lekkasje.
Eier opplyser at han har midlertidig tettet lekkasje, men tiltak må utføres. Papp er også lagt feil.

- Nedløp og beslag

Avvik: • Det er påvist avvik i beslagløsninger.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er avvik:

Eier opplyser at det er lekkasjer i takrenner. Forkantbord, renner og beslag var dekt med snø og is så det er svært begrenset vurdert.

- Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er avvik:

Utvedige overflater rer svært begrenset vurdert grunnet snø. Eier opplyste at konstruksjonen er luftet og at det er montert musebånd i nedkant av vegger. Utvendige overflater er lokalt noe slitt slik at det er noe behov for vedlikehold.

- Vinduer

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Stedvis liten spalte mellom vannbrett/beslag og omramming.

- Dører

Avvik: • Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

• Det er avvik:

Det er behov for justering og fullføre arbeider med montering da det er gjenstående arbeider.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt noe skjevheter i overflater og hyttens syd-østre del har sunket noe da den iht opplyst står på fuktig grunn. Det må derfor påregnes noe varierende overflateavvik med årstider. Ved befaring ble det målt ca 20mm avvik.

- Kryp kjeller

Avvik: • Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryp kjeller.

• Det er avvik:

Det er observert noe fuktvandring i den lille kjelleren og begrenset/ingen ventilering

- Innvendige dører

Avvik: • Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Noe justeringsbehov.

- Andre innvendige forhold

Avvik: • Det er avvik:

Montere sluk i gulv anbefales siden rommet benyttes til dusj og vask.

- Kjøkken - Hovedplan > Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: • Det er avvik:

Innredning er lokalt noe slitt, behov for justering og det er gjenstående arbeider.

- Kjøkken - Hovedplan > Stue/kjøkken - Avtrekk

Avvik: • Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
Etablere avtrekk over kokesone.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: • Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er ikke godkjent anlegg og det er ikke tillatt med 200 liters tank i hytte som er tilkoblet avvrør.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
Anlegget er ikke godkjent avløpsanlegg og er kun ment for gråvann fra vann som bæres inn i hytte.
Opplyst at eier selv har utført arbeider og det er ikke lufting av anlegget. Ikke sluk i gulv som benyttes til vask og dusj.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er avvik:
Avgass er ført inn i rommet og er ikke iht monteringsanvisning.
Det er ikke sluk i gulv i rom bereder er montert.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: • Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Det er avvik:
Opplyst bevegelse i grunn tilsier at det er påregnelig med noen sprekker i grunnmur.
Da det var mye snø ved befaring så er grunnmur ikke vurdert.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Kun avløp for gråvann.
Hytte har kun gråvannsanlegg beregnet for det vann som bæres inn og slippes ut via rør til synkekum-grunn.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 3 – STORE OG ALVORLIGE TILTAK:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det har vært lekkasje i taket noe som er synlig inne i himling i overgang stue/kjøkken.

Det er mye ising av konstruksjonen noe som indikerer manglende fungerende lufting.

Opplyst at det på møne ikke er gjennomgående lufting slik at varm luft ikke kommer ut.

- Innvendig - Overflater

Avvik: • Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Det er lokalt observert en del slitasje utover det som er påregnelig ut fra alder og noe gjenstående arbeider.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: • Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Det er påvist noen sprekker i murkonstruksjoner.

Skiferhelle/flis fpå gulv foran peis er ikke tilstrekkelig ført langt nok ut.

TG IU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Lavt rekkverk på ca 0,8m, men avstand til terreng ikke vurdert pga snø.

Opplyst at konstruksjoner beveger seg noe med årstider grunnet manglende frostsikring.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: • Sambatrapp for adkomst til hems er bratt og har lavt rekkverk som er tilpasset trappen.

Hems er ikke måleverdig. Rekkverk oppe er ca. 0,8m høyt.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: • Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Parkering

På egen tomt.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav

himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er begjært tvangssolgt og at salget derfor reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11. Oppdragsansvarlig er oppnevnt av Tingretten som medhjelper ved salget.

Interessenter plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg kan det variere i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøper og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg.

Energi

Oppvarming

Murt pipe med elementpeis i stue og brannmur.

Innsats i elementpeis.

Sotluke på siden av peis.

Foran peis er det skifer/flis på gulv.

Dersom beboelsesrom mangler oppvarming på visning følger det heller ikke med ovner i disse rommene ved overtagelse.

Dersom røykvarsler eller brannslukningsutstyr er utgått på dato, defekt eller mangler i boligen ved visning vil heller ikke dette medfølge boligen ved overtagelse.

Piper og ildsteder:

Siste utførte tiltak/ hyttetilsyn: 25.06.2024.

Siste utførte tiltak røykløp/ hyttefeiling: 25.06.2024.

Avvik og anmerkninger:

Type avvik: Typegodkjent takstige.

Informasjon om strømforbruk

Arbeider med el-anlegget framstår delvis som ufagmessig og anlegget bør i sin helhet kontrolleres og utbedres av fagfolk.

Arbeider utført av eier iht opplyst.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 100 000

Omkostninger kjøper

1 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

27 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

28 890 (Omkostninger totalt)

1 128 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 5 500 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er opplyst som et årlig ca. beløp, og dekker eiendomsskatt, feiing og renovasjon.

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025:

Eiendomsskatt 3 394,00 kr

Feiing 448,00 kr

Renovasjon 1 548,76 kr

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av eventuelle kommunale endringer av gebyr/ avgift.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste.

Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme.

Disse opplysningene sammenstiller kostnader for fjoråret, med summer fordelt per fagområde.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Det vil fra Ringebu kommune sin side ikke bli utført oppgjør av kommunale gebyrer eller eiendomsskatt ved et eventuelt eierskifte.

Opgjør/ avregning tas direkte mellom tidligere og ny eier.

Eiendomsskatt

Kr 3 394 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskattetakst fritidsbolig 1 355 000,00 kr

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024: kr 201 314.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Faste løpende kostnader:

- kommunale avgifter og eiendomsskatt
- solcelle/ evt strøm
- tv/ internett

- forsikring
- generelle vedlikeholdskostnader
- brøyting og vedlikehold av stikkvei inn til eiendommen og gårdsplass
- skiløypebidrag

Disse kostnadene vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd, etc.

Velforening

Det har vært frivillig betaling for prepping av skiløyper i området.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 182, bruksnummer 65 i Ringeby kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3439/182/65:

27.09.2004 - Dokumentnr: 8059 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3439 Gnr:182 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1059882 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0520 Gnr:182 Bnr:65

14.10.2004 - Dokumentnr: 8756 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3439 Gnr:182 Bnr:1

Tinglyste dokumenter som har latt seg fremskaffe kan fåes ved henvendelse til megler.

Megler oppfordrer interessenter til å lese samtlige tinglyste dokumenter før man eventuelt legger inn bud.

Eiendommen selges fri for pengeheftelser.

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende bygg er registrert på eiendommen i dokumentasjon oversendt fra kommunen:

- Bygningsnr. 22204467 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161) - Næringsgruppe: Annet som ikke er næring (Y) - Bygningsstatus: Tatt i bruk (TB)
- Bygningsnr. 300108697 - Garasjeuth.anneks til fritidb (182) - Næringsgruppe: Annet som ikke er næring (Y) - Bygningsstatus: Meldingssak tiltak fullført (MF)

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 15.01.09.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant.

Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

Ytterligere søknader/ vedtak/ godkjenninger/ bruks- eller fasadeendringer foreligger ikke. Dersom slike tiltak er utført på eiendommen uten å søke/ melde inn til kommunen vil dette bli kjøpers ansvar.

Lovlighet

Fritidsbolig

- Det foreligger tegninger, men det er noe avvik fra disse.

Det foreligger ikke ferdigattest for hytte.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen.

Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

Utvidelse av terrasse.

Fjernet delevegg mellom to soverom på hovedplan.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Uthus med utedo

- Det foreligger tegninger, disse stemmer med dagens bruk.

Det foreligger ikke ferdigattest.

Skåle

- Det foreligger ikke tegninger.

Opplyst at dette kun er en midlertidig konstruksjon for at det skal være tak over ved.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Vei:

Vei er privat ut til offentlig.

Privat felles adkomstvei som er tildels bratt, svingete og smal.

Opplyst årlig kostand med vei for eier på kr 2.500,- + vinterbrøyting fram til hytte som er anslått av eier til ca. kr 1.000,- pr sesong.

I tillegg betales bompenger for vegen.

Vann og avløp:

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Det er ikke tillatt å legge inn vann uten godkjent utslippstillatelse.

Eiendommen har ikke vann slik at dette medbringes eller hentes i området.

Det er i kjeller en 200 liters vanntank med pumpe, men dette anlegget hvor man fyller tank fra utsiden via et rør.

Dette er det ikke søkt om eller et godkjent anlegg.

Eiendommen har ikke avløpsanlegg. Opplyst at det er en gråvannskum / synkeum som er plasstøpt og isolert rundt.

Det er også opplyst at det er en nedgravd glassfibertank, men denne er ikke i bruk og den har skader/hull.

Dette er ikke omsøkt eller godkjent anlegg.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplanens arealdel 2018–2030, Kommunestyrevedtak 19.06.2018, k-sak 059/18.

Med endringer 30.10.2018 (k-sak 089/18), 29.06.2021 (k-sak 059/21) og avgjørelse i Kommunal- og moderniseringsdepartementet 18.06.2019.

Tilhørende reguleringsplan:

Reguleringsplan for Slåsetra, H6.

Vedtak: K.Sak 89/98, 24.09.98.

Planområdet omfatter H6 i kommunedelplan for Bånsetra-Veslesetra, og ligger nord/øst for Slåsetra. Området er 32 daa og det er regulert inn til sammen 8 nye hytter(+ 2 eksisterende).

Eiendommen ligger i et lite regulert område hvor det er 10 tomter, hvorav 2 tomter pr i dag ikke er bebygd, men det foreligger planer for bebyggelse i nær framtid.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler, evt ta kontakt med kommunen for info.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Handelen reguleres av tvangsfullbyrdsesloven.

Etter tvangsfullbyrdsesloven § 11-39 har kjøper kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendommen overtas i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eiendom får ikke anvendelse ved tvangssalg.

I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:

- (a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
- (b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- (c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves.

Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at handel er kommet i stand.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-3. Skjøtet blir så sendt til medhjelper. Dersom kjøper helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at pantedokumentet får tinglyst rett prioritet i eiendommen. Medhjelper sørger for tinglysing av skjøte og pantedokument. Utstedelse av blankoskjøte er ikke mulig.

Overtakelse

Kjøperen kan etter Tvangsl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen, såfremt budet er stadfestet og kjøpesummen er innbetalt.

Dersom saksøkte ikke har fraflyttet eiendommen, kan kjøperen uten gebyr kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtagelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle saksøkte og kjøper avtaler at saksøkte skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra saksøktes side normalt ikke berettige kjøper til prisavslag/erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

Budgivning

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen oppgjørsdato. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Betalingsplikt inntreffer allikevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, men dersom dette tidspunkt er senere enn oppgjørsdagen, løper en rente på 6 % p.a. i det mellomliggende tidsrom.

Betaler ikke kjøper innen betalingsfristen, plikter kjøperen å betale forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 (1).

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Ingen mulighet til å tegne boligkjøperforsikring.

Meglers vederlag

Medhjelpers vederlag og rett til dekning av utlegg er fastsatt i forskrift til tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 3.

Ansvarlig megler/ Medhjelper

Lene Bergum Pettersson
Eiendomsmegler/Advokat MNA
lene.b.pettersson@aktiv.no
Tlf: 986 30 564

Ansvarlig megler bistås av

Lene Bergum Pettersson
Eiendomsmegler/Advokat MNA
lene.b.pettersson@aktiv.no
Tlf: 986 30 564

Oppdragstaker

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, organisasjonsnummer 923 816 607
Strandgata 30, 2821 Gjøvik

Salgsoppgavedato

17.03.2026



Velkommen til Linviksetervegen 131!



Store vindusflater gir utsyn mot uteområdet fra stuen.



Tregulvet og trepanelet på veggene gir en solid og varm innvendig finish.



Direkte forbindelse til verandaen gir enkel tilgang til uteområdet fra stuen.



Avslappende og lun atmosfære i stuen.



Peis i rommet gir en sikker og stilfull oppvarmingsløsning.



Åpen løsning mellom stue og kjøkken gir en praktisk og sosial romfordeling.



Spiseplass med trepanel på veggene gir en tradisjonell og robust følelse.



Fin plass til spisebord i tilknytning til kjøkkenet.



Kjøkkeninnredning med profilerte fronter gir et solid og funksjonelt arbeidsområde.



Hjørnemontert gasskomfyr og nedfelt vaskekum gir en praktisk kjøkkenløsning.



Baderomsinnredning med profilerte fronter.



Soverom I 1. på hovedplan.



Disponibelt rom på hems med nydelig utsikt.



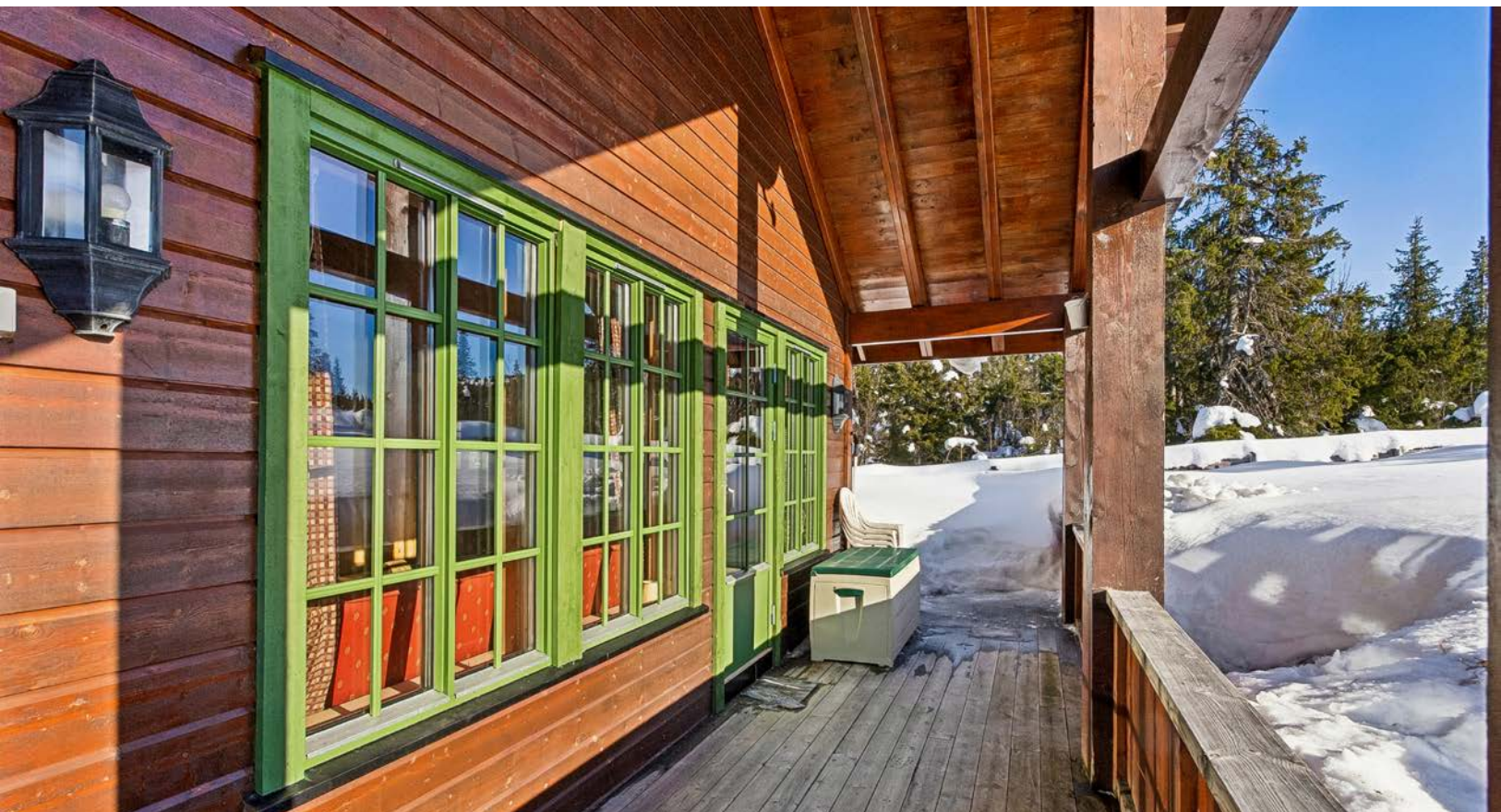
Disponibelt rom II på hems.



Hems med åpning ned mot stue.



Trekke seg tilbake etter en lang dag.



Terrasse utenfor stue.



Terrasse hvor man kan nyte solrike dager og frisk luft.



Hyggelig utsikt fra terrassen.



Praktisk med overbygget inngangsparti.



Uthus med utedo på eiendommen.



Hytte med solcelleanlegg som gir energitilførsel.



Bod med oppbevaringsmuligheter.



Uthus med tilgang til utedo.

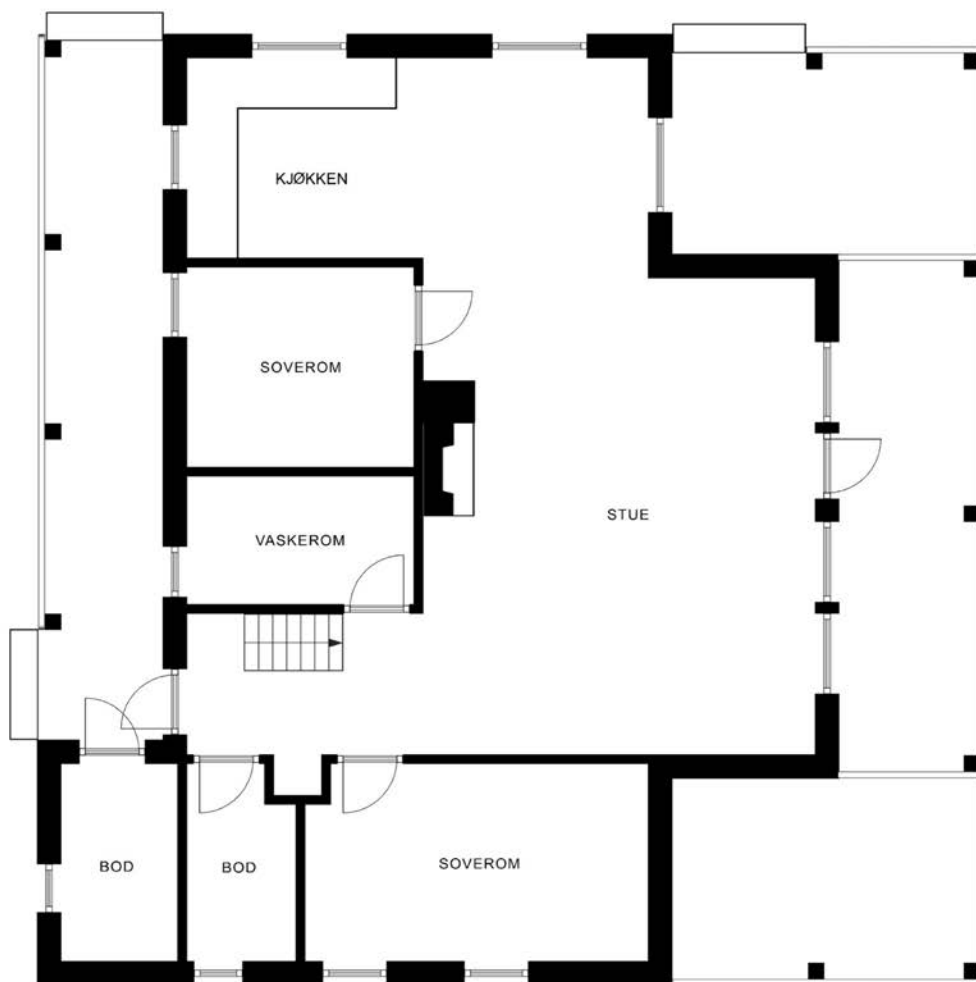


Beliggende i naturskjønne omgivelser.



Inngjerdet naturtomt.

Plantegning

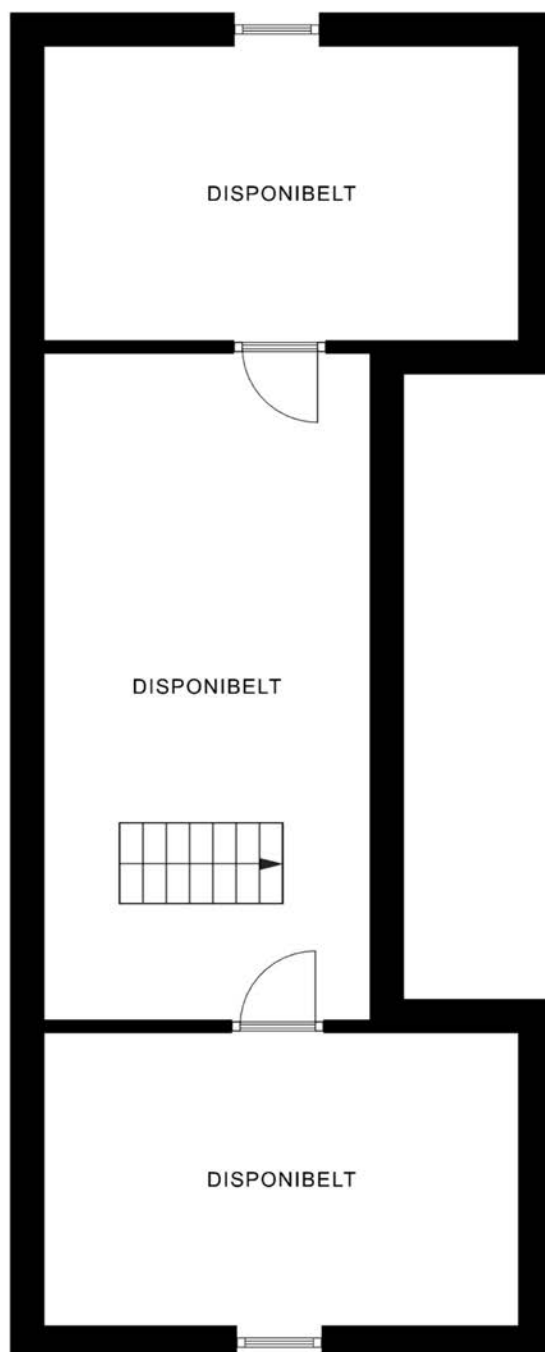


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Linviksetervegen 131, 2634 FÅVANG

 RINGEBU kommune

 gnr. 182, bnr. 65

Markedsverdi

1 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 13.01.2026

Rapportdato: 26.01.2026

Oppdragsnr.: 20280-1447

Referansenummer: IC1237

Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Lie



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

Lie Bygg & Takst AS

Lie Bygg & Takst AS, Etablert 2007 består av 3 erfarne Takstingeniører.

Takstingeniør Morten Lie: Takstingeniør fra 2007 utdannet ingeniør med lang erfaring innen Prosjektledelse/Byggeledelse innen bygg og anlegg.

Takstingeniør Tor Håkon Schjølrien: Takstingeniør fra 2015. Utdannet Byggmester. Erfaring fra Byggeledelse.

Takstingeniør Egil Sjøengen: Takstingeniør fra 2020 utdannet Ingeniør med bakgrunn fra Byggeledelse.

Lie Bygg & Takst AS har ved flere anledninger deltatt som fagmann i TV-programmet TV2 hjelper deg.

Lie Bygg & Takst AS utfører alt av taksering innenfor Tilstandsrapport, Verditakst, Skadetaksering, Skjønn, Reklamasjon, Landbrukstaksering, Næringsseiendommer og

Tomteområder m.m.

Kontakt oss på Tlf 412 91 275



Rapportansvarlig



Morten Lie

Uavhengig Takstingeniør

post@lietakst.no

412 91 275



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidseiendom med god beliggenhet i et mindre hytteområde syd for Kvittfjell.

Eiendommens bebyggelse er delvis oppført av eier.

Behov for noe vedlikehold / oppgradering og fullføre arbeider da det er noe gjenstående.

12 volts anlegg anbefales kontrollert før det benyttes da dette framstår med noe ufagmessigheter.

Fritidsbolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er iht opplyst tekst med pappshingel av eier og venner.

Takrenner av metall fra byggeår.

Mye snø medførte at vurdering av renner, nedløp og beslag er svært begrenset vurdert og baserer seg på opplyst

Hytte er oppført av Hortenhus hvor dem leverte materialer og reiste bygget som bindingsverkskonstruksjon. Eier har selv med hjelp av venner og kjente utført resterende arbeider utvendig og innvendige arbeider.

Takkonstruksjon av tre med sperretak som bæres av limtretragere.

Opplyst at det er 25-30 cm isolasjon i taket og at takkonstruksjonen er oppdimensjonert for høy snølast.

Vinduer med isolerglass og løse utvendige sprosser.

Adskomstdør av type stalldør opplyst levert av Røros og montert i 2009.

Bod dør utvendig av tre. Verandadør ut fra stue med glassfelt.

Overbygd veranda / svalgang ved adkomst på ca 11m²

Veranda mot syd hvor midre del på ca 10m² har takoverbygg. Totalt er denne på ca 40m²

Da det var mye snø så er ikke konstruksjoner eller overflater vurdert. Rekkverk målt til høyde 0,8m.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med tregulv og trepanel fra byggeår.

Opplyst at det støpt plate på merk med tilfarere over av tre hvor det er isolert både over og under støpt plate.

Det er iht opplyst 15 cm isolasjon over støpt plate og det er under tilfarer over betong lagt en D-papp. Opplyst at det under betongplate er 20-30 cm isolasjon og at betongplater 7-10 cm tykk. Murt pipe med elementpeis i stue og brannmur.

Innsats i elementpeis.

Sotluke på siden av peis.

Foran peis er det skifer/flis på gulv.

Det er under luke i gulvet en liten kjeller med lav høyde hvor det er plassert en vanntank og rør for enkelt vann i hytte. Pumpe for vann er iht opplyst skadet og må byttes.

Impregneret materialer på gulv, betongblokk mur og tre i himling.

Gulvflate målt til 3m², men svært lav høyde.

Resten av hytte har støpt plate på mark.

Sambtrapp for adkomst hems er bratt og har lavt rekkverk som er tilpasset trappen.

Hems er ikke måleverdig. Rekkverk oppe er ca 0,8m høyt.

Innvendige dører av tre fra byggeår.

Det er et enkelt vaskerom som ikke er et godkjent våtrom da det ikke er sluk i gulv. Hytte har ikke innlagt vann, men et enkelt lavtrykksanlegg med tank i kjeller hvor man benytter en 12 volt pumpe for vann til kranner.

Det er belegg på gulv og trepanel på vegger/himling.

Det er montert dusjkabinett og servant med skap.

Da det ikke er sluk i gulvet så er kabinett satt på klosser for å heve

det slik at gråvann føres til avløpsrør og videre ut til synkeum.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i delvis åpen løsning til spisestuedel/stue.

Innrending av foliert spon og profilerte fronter.

Hjørnemontert gasskomfyr og plass til kjøleskap.

Nedfelt vaskeum i benkeplate.

Det er ikke avtrekk på kjøkken slik at man evt må benytte vindu for å lufte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Eier har montert et lavtrykksanlegg hvor det er pumpe og vanntank i kjeller. Gassvarmer på badet som fører varm luft ut i rommet da avtrekk over tak ikke fungerte og derfor tette med isolasjon. Opplyst at vannpumpe ikke virker. Opplyst at det i kjeller er en 200 liters vanntank.

Anlegget framstår som ufagmessig utført.

Avløpsrør av plast som iht opplyst er ført ut til synkeum.

Eier har selv utført arbeider.

Hytte har naturlig ventilering med vindusventiler/veggventil.

Det er montert gassvannvarmer på rom benyttet til vask og dusj.

Hytte har et 12 volts anlegg som eier har lagt opp.

Solcelleanlegg montert mot syd opplyst med 270 w kapasitet, men

at det i hytte er en 240 w regulator som begrenser kapasitet.

Vindmølle som er montert på naboeiendom virker ikke og må påregnes demontert.

Det er montert et batteri i bod, men eldre og begrenset kapasitet.

Opplyst at batteri er på 77 Amp og ca 5 år gmlt.

Opplyst at det er lagt kabel fra uthus til hytte om man har behov for strøm fra aggregat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opplyst at det er løsmasser i grunn og at det er noe telebevegelse etter årstider.

Syd-østre del av hytte har sunket noe og har mest bevegelse i ht opplyst da det her er noe fuktigere grunn.

Opplyst at det er frostsikret 1,2m ut fra grunnmur, men begrenset effekt da det er noe bevegelse.

Opplyst at det er naturlig avrenning.

Ingen fuksikring da det er plate på mark iht opplyst.

Opplyst at det er thermomur og støpt palte på mark.

Da det var mye snø ved befaring så er ikke grunnmur vurdert.

Eiendommen ligger i skrånede terreng.

Da det var snø ved befaring så er ikke terreng vurdert.

Opplyst at det er en støpt gråvannskum uten bunn slik at gråvann synker ned i grunn.

Det er nedgravd glassfibertank på eiendommen, men ikke i bruk eller tilkoblet iht opplyst da det er hull i denne.

Det er ikke søkt om eller godkjent avløpsanlegg.

Hytte har ikke innlagt vann utover en ikke godkjent tank i kjeller.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Veranda er svært begrenset vurdert grunnet snø.

Rekkverk målt til 0,8m for verandaer.

Innvendig rekkverk på hems er lavt, men hems har ikke måleverdig areal.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	94 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	79 m ²
Totalpris	1 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	1 450 000
---------------------------------------	-----------

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger. Opplyst at det ikke foreligger ferdigattest for hytte

Uthus med utedo

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger. Opplyst at det ikke foreligger ferdigattest.

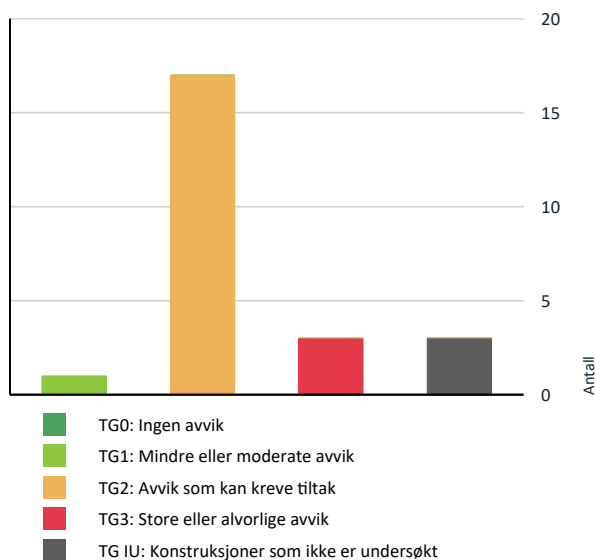
Skåle

- Det foreligger ikke tegninger

Opplyst at dette kun er en midlertidig konstruksjon for at det skal være tak over ved.

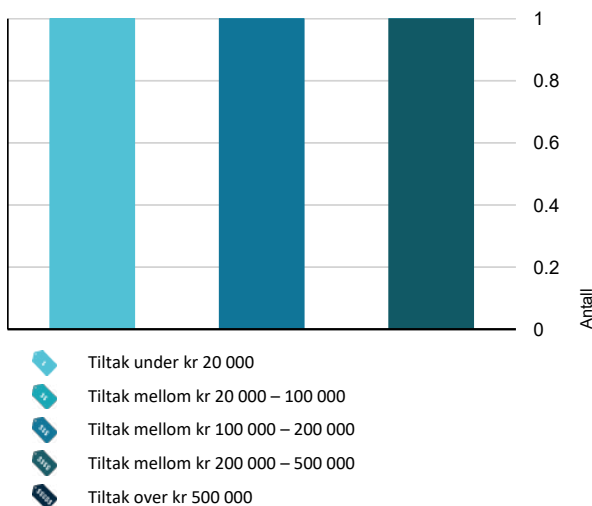
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset og kan ha avvik. Eier var tilstede ved befaring og ga informasjon som er brukt i rapport. ca 70 cm snø på terreng og overflater medførte at overflater dekt med snø ikke er vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

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

! Kjøkken > Hovedplan > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet >
Helse, miljø og sikkerhet

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2005

Anvendelse
Hytte

Standard

Hytte oppført av Horten Hus i 2006 hvor eier selv har utført mye av de innvendige og delvis utvendige bygningsmessige arbeidene. Overbygd veranda/svalgang ved adkomst hvor det også er adkomst til den utvendige boden. Mot syd er det en romslig veranda på 40m² hvor midtre del ut for stue er overbygd.

Hytte har 2 soverom på hovedplan og innredet hems med lav høyde < 1,9m som er innredet med loftstue og 2 soverom, men pga høyde < 1,9m ikke er måleverdig areal.

Det er på hovedplan delvis åpen løsning mellom kjøkken-spisestue og stue. Bod med noe teknisk utstyr og vaskerom med dusjkabinett, men ikke et godkjent våtrom så derfor definert som annet rom.

Liten kjeller under luke i gulv hvor det er vanntank og lagringsmulighet, men svært lav høyde.

Vedlikehold

Hytte har noe vedlikeholdsbehov og noe gjenstående arbeider.

Kommentar

Opplyst byggeår ved befaring

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er iht opplyst tekt med pappshingel av eier og venner.

Vurdering av avvik:

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

Eier opplyste at takteking er lagt feil i forhold til monteringsanvisning og det har vært lekkasje.

Eier opplyser at han har midlertidig tettet lekkasje, men tiltak må utføres. Papp er også lagt feil.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.
- Tiltak:

Ut fra opplyst må det påregnes ny takteking og det må utføres utbedring der det har vært lekkasje. Evt skadet treverk, isolasjon og konstruksjon må skiftes/utbedres.

Nedløp og beslag

Takrenner av metall fra byggeår.

Mye snø medførte at vurdering av renner, nedløp og beslag er svært begrenset vurdert og baserer seg på opplyst

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Eier opplyser at det er lekkasjer i takrenner. Forkantbord, renner og beslag var dekt med snø og is så det er svært begrenset vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Tiltak:

Kontroller når snø og is er borte for så utbedre avvik.

1 TG 2 Veggkonstruksjon

Hytte er oppført av Hortenhus hvor dem leverte materialer og reiste bygget som bindingsverkskonstruksjon. Eier har selv med hjelp av venner og kjente utført resterende arbeider utvendig og innvendige arbeider.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvedige overflater rer svært begrenset vurdert grunnet snø. Eier opplyste at konstruksjonen er luftet og at det er montert musebånd i nedkant av vegger. Utvendige overflater er lokalt noe slitt slik at det er noe behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling der det er behov og evt fullføre arbeider / vedlikehold.

1 TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av tre med sperretak som bæres av limtredragere. Opplyst at det er 25-30 cm isolasjon i taket og at takkonstruksjonen er oppdimensjonert for høy snølast.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det har vært lekkasje i taket noe som er synlig inne i himling i overgang stue/kjøkken.

Det er mye ising av konstruksjonen noe som indikerer manglende fungerende lufting. Opplyst at det på møne ikke er gjennomgående lufting slik at varm luft ikke kommer ut.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.
- Påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Takkonstruksjonen må utbedres i forbindelse med utbedring av taktekking.

Det må etableres fungerende lufting av konstruksjonen da ising over tid medfører skader på konstruksjoner.

Evt fuktskadet treverk skiftes ut.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Lekkasjepunkt påvist av eier.



TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass og løse utvendige sprosser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Stedvis liten spalte mellom vannbrett/beslag og omramming.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Etablere bedre avstand mellom beslag/vannbrett og omramming.

TG 2 Dører

Adskomstdør av type stalldør opplyst levert av Røros og montert i 2009.
Bod dør utvendig av tre. Verandadør ut fra stue med glassfelt.

Vurdering av avvik:

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

Det er behov for justering og fullføre arbeider med montering da det er gjenstående arbeider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fullføre arbeider og justere.



TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd veranda / svalgang ved adkomst på ca 11m²

Veranda mot syd hvor midre del på ca 10m² har takoverbygg. Totalt er denne på ca 40m²

Da det var mye snø så er ikke konstruksjoner eller overflater vurdert. Rekkverk målt til høyde 0,8m.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Lavt rekkverk på ca 0,8m, men avstand til terreng ikke vurdert pga snø.
Opplyst at konstruksjoner beveger seg noe med årstider grunnet manglende frostsikring.

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

TG 3 Overflater

Innvendige overflater med tregulv og trepanel fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Det er lokalt observert en del slitasje utover det som er påregnelig ut fra alder og noe gjenstående arbeider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Oppgradere overflater og fullføre arbeider.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Opplyst at det støpt plate på merk med tilfarere over av tre hvor det er isolert både over og under støpt plate.
Det er iht opplyst 15 cm isolasjon over støpt plate og det er under tilfarer over betong lagt en D-papp. Opplyst at det under betongplate er 20-30 cm isolasjon og at betongplater 7-10 cm tykk.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt noe skjevheter i overflater og hyttens syd-østre del har sunket noe da den iht opplyst står på fuktig grunn. Det må derfor påregnes noe varierende overflateavvik med årstider. Ved befaring ble det målt ca 20mm avvik.

Konsekvens/tiltak

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

Ut fra opplyst er det begrenset frostsikring og noe fuktig grunnforhold slik at det er behov for tiltak.

TG 3 Pipe og ildsted

Murt pipe med elementpeis i stue og brannmur.
Innsats i elementpeis.
Sotluke på siden av peis.
Foran peis er det skifer/flis på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Det er påvist noen sprekker i murkonstruksjoner.
Skiferhelle/flis fpå gulv foran peis er ikke tilstrekkelig ført langt nok ut.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Det må foretas lokal utbedring.

Sprekker fuges og males over. Ubrennbar plate på gulvet foran peis.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Kryp Kjeller

Det er under luke i gulvet en liten kjeller med lav høyde hvor det er plassert en vanntank og rør for enkelt vann i hytte. Pumpe for vann er iht opplyst skadet og må byttes. Impregneret materialer på gulv, betongblokk mur og tre i himling. Gulvflate målt til 3m², men svært lav høyde. Resten av hytte har støpt plate på mark.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er avvik:

Det er observert noe fuktvandring i den lille kjelleren og begrenset/ingen ventilering

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Tiltak:

Dewt er viktig å følge med på evt vanninntrengning og det anbefales å etablere lufting av krypkjelleren.



TG III Innvendige trapper

Sambtrapp for adkomst hems er bratt og har lavt rekkverk som er tilpasset trappen. Hems er ikke måleverdig. Rekkverk oppe er ca 0,8m høyt.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører av tre fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Noe justeringsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

TG 2 Andre innvendige forhold

Det er et enkelt vaskerom som ikke er et godgjent våtrom da det ikke er sluk i gulv. Hytte har ikke innlagt vann, men et enkelt lavtrykksanlegg med tank i kjeller hvor man benytter en 12 volst pumpe for vann til kraner.

Det er belegg på gulv og trepanel på vegger/himling.

Det er montert dusjkabinett og servant med skap.

Da det ikke er sluk i gulvet så er kabinett satt på klosser for å heve det slik at gråvann føres til avløpsrør og videre ut til synkeum.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Montere sluk i gulv anbefales siden rommet benyttes til dusj og vask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere sluk i gulv anbefales siden rommet benyttes til dusj og vask.



KJØKKEN

HOVEDPLAN > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i delvis åpen løsning til spisestuedel/stue.

Innredning av foliert spon og profilerte fronter.

Hjørnemontert gasskomfyr og plass til kjøleskap.

Nedfelt vaskeum i benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning er lokalt noe slitt, behov for justering og det er gjenstående arbeider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justere, oppgradere og fullføre.

Tilstandsrapport



HOVEDPLAN > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ikke avtrekk på kjøkken slik at man evt må benytte vindu for å lufte.

Vurdering av avvik:

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

Etablere avtrekk over kokesone.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Eier har montert et lavtrykksanlegg hvor det er pumpe og vanntank i kjeller. Gassvarmer på badet som fører varm luft ut i rommet da avtrekk over tak ikke fungerte og derfor tette med isolasjon.

Opplyst at vannpumpe ikke virker. Opplyst at det i kjeller er en 200 liters vanntank.

Anlegget framstår som ufagmessig utført.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er ikke godkjent anlegg og det er ikke tillatt med 200 liters tank i hytte som er tilkoblet avrør.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det må påregnes å koble fra tank i kjeller og evt montere ny pumpe.

Avlufting av gassbereder må utbedres slik at luft føres ut av hytte.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast som iht opplyst er ført ut til synkekum.

Eier har selv utført arbeidet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Anlegget er ikke godkjent avløpsanlegg og er kun ment for gråvann fra vann som bæres inn i hytte.

Opplyst at eier selv har utført arbeidet og det er ikke lufting av anlegget. Ikke sluk i gulv som benyttes til vask og dusj.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Tilstandsrapport

Det må påregnes oppgradert anlegg for at det skal være godkjent.

TG 1 Ventilasjon

Hytte har naturlig ventilering med vindusventiler/veggventil.

TG 2 Varmtvannstank

Det er montert gassvannvarmer på rom benyttet til vask og dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er avvik:

Avgass er ført inn i rommet og er ikke iht monteringsanvisning.
Det er ikke sluk i gulv i rom bereder er montert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Tiltak:

Avgas må føres ut av hytte pga kullos fra forbrenning ved bruk.

Elektrisk anlegg

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

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

Hytte har et 12 volts anlegg som eier har lagt opp.
Solcelleanlegg montert mot syd opplyst med 270 w kapasitet, men at det i hytte er en 240 w regulator som begrenser kapasitet.
Vindmølle som er montert på naboeiendom virker ikke og må påregnes demontert.
Det er montert et batteri i bod, men eldre og begrenset kapasitet. Opplyst at batteri er på 77 Amp og ca 5 år gmlt.
Opplyst at det er lagt kabel fra uthus til hytte om man har behov for strøm fra aggregat.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2005
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Arbeider utført av eier iht opplyst.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Arbeider utført av eier iht opplyst.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ukjent

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

Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Arbeider med el-anlegget framstår delvis som ufagmessig og anlegget bør i sin helhet kontrolleres aog utbedres av fagfolk.

Generell kommentar

12 volts anlegg med muligheter for aggregatstrøm via kabel fra uthus hvor man evt må montere aggregat.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Opplyst at det er løsmasser i grunn og at det er noe telebevegelse etter årstider.

Syd-østre del av hytte har sunket noe og har mest bevegelse i ht opplyst da det her er noe fuktigere grunn.

Opplyst at det er frostsikret 1,2m ut fra grunnmur, men begrenset effekt da det er noe bevegelse.

Fuktsikring og drenering

Opplyst at det er naturlig avrenning.

Ingen fuktsikring da det er plate på mark iht opplyst.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales å etablere drenering der terrenget stiger siden vann der kan ledes mot konstruksjoner.

Grunnmur og fundamenter

Opplyst at det er thermomur og støpt palte på mark.
Da det var mye snø ved befaring så er ikke grunnmur vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er avvik:

Opplyst bevegelse i grunn tilsier at det er påregnelig med noen sprekker i grunnmur.
Da det var mye snø ved befaring så er grunnmur ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontrollere grunnmur når snø er borte og evt utbedre i forhold til behov.

Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånede terreng.
Da det var snø ved befaring så er ikke terreng vurdert.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

Opplyst at det er en støpt gråvannskum uten bunn slik at gråvann synker ned i grunn.
Det er nedgravd glassfibertank på eiendommen, men ikke i bruk eller tilkoblet iht opplyst da det er hull i denne.
Det er ikke søkt om eller godkjent avløpsanlegg.
Hytte har ikke innlagt vann utover en ikke godkjent tank i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Kun avløp for gråvann.

Hytte har kun gråvannsanlegg beregnet for det vann som bæres inn og slippes ut via rør til synkekum-grunn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke et godkjent avløpsanlegg

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Veranda er svært begrenset vurdert grunnet snø.
Rekkverk målt til 0,8m for verandaer.
Innvendig rekkverk på hems er lavt, men hems har ikke måleverdig areal.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverk har høyder < 0,9m

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverkshøyde ute må kontrolleres når det er snøfritt i forhold til avstand til terreng.

Da det ikke er måleverdig areal på hems så må en evt ny eier selv vurdere sikkerhet i forhold til høyde på rekkverk oppe og i trapp.

Bygninger på eiendommen

Uthus med utedo

**Anvendelse**

Uthus med utedo

Byggeår

2008

Kommentar

Opplyst byggeår ved befaring

Standard

Uthus med utedo og bod oppført i bindingsverk som er kledd med behandlet trepanel utvendig.

Opplyst at det er delvis isolerte yttervegger, men ikke isolert gulv eller tak.

Plassbygd dbl dør i front for å få inn evt større redskaper som gressklipper m.m.

Opplyst at det under utedo delen er kjeller med utvendig luke for tømning av do. Det er også opplyst at det er et mindre rom hvor det er mulighet til å ha aggregat. Her er det lav høyde. Tak er tekt med papp og det er montert takrenner.

Da det ved befaring var mye snø så er ikke utvendige overflater vurdert for takt, nedre del av vegger, grunnmur og kjeller.

Do-rommet som er innvendig avdelt har panel på vegger.

Vedlikehold

Opplyst at bygget er løpende vedlikeholdt.

Pga snø er det utført en svært begrenset vurdering av bygningen.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Skåle

**Anvendelse**

Vedskjul

Byggeår**Kommentar****Standard**

Det er på tunet satt opp en meget enkel konstruksjon for oppbevaring av ved.

Denne bygning er ikke vurdert da den iht opplyst kun er midlertidig for lagring av ved og ved er med å støtter opp konstruksjonen.

Vedlikehold

Bygning må påregnes fjernet.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

79 m²/75 m²

Fritidsbolig: Entré, 2 Bod, 4 Soverom, Stue/kjøkken, Annet rom med vask og dusjkabinett, Stue

Andre bygg: Uthus med utedo, Skåle

Bruksareal andre bygg: 15 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 100 000

Konklusjon markedsverdi

1 100 000

Markedsvurdering

Fritidseiendom med enkel std uten innlagt vann, avløp eller strøm utover solcelleanlegg og et enkelt 12 volts anlegg. Hytte har vedlikeholdsetterslep, noe slitasje og mindre gjenstående arbeider.

Beregninger

Årlige kostnader

Årsavgift privat felles vei iht opplyst	Kr.	2 500
Vintervedlikehold inn til hytte iht opplyst	Kr.	1 000
Kommunale kostnader iht gjeldene satser.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	3 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 100 000

Uthus med utedo

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Uthus med utedo	Kr.	50 000

Skåle

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

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 150 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	280 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	280 000

Kommentar

Verdi av tomt er vurdert opp mot beliggenhet, opparbeidelse, størrelse og område eiendommen ligger i.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 450 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hovedplan	75	4		79	40		79
Hems						35	35
SUM	75	4			40	35	114
SUM BRA	79						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan	Entré, annet rom med vask og dusjkabinett, bod, soverom, soverom 2, stue/kjøkken	Bod 2	
Hems	Soverom, soverom 2, loftstue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger. Opplyst at det ikke foreligger ferdigattest for hytte

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Uthus med utedo

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Plan		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Plan		Bod, utedo	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger. Opplyst at det ikke foreligger ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Skåle

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Opplyst at dette kun er en midlertidig konstruksjon for at det skal være tak over ved.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier har satt opp konstruksjonen midlertidig i senere tid.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2026	Morten Lie	Takstingeniør
	Anders Steen	Hjemmelshaver

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3439 RINGEBU	182	65		0	1705 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Linviksetervegen 131

Hjemmelshaver

Steen Anders

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendom beliggende i Slåseterområdet syd for Kvittfjell.
Eiendommen ligger på ca 890 moh med flott utsikt og mye natur i området.
Eiendommen ligger i et mindre hytteområde med lav std uten strøm.

Adkomstvei

Privat felles adkomstvei som er tildels bratt, svingete og smal.
Opplyst årlig kostand med vei for eier på kr 2'500,- + vinterbrøyting fram til hytte som er anslått av eier til ca kr 1'000,- pr sesong.

Tilknytning vann

Eiendommen har ikke vann slik at dette medbringes eller hentes i området.
Det er i kjeller en 200 liters vanntank med pumpe, men dette anlegget hvor man fyller tank fra utsiden via et rør. Dette er det ikke søkt om eller et godkjent anlegg.

Tilknytning avløp

Eiendommen har ikke avløpsanlegg. Opplyst at det er en gråvannskum / synkekum som er plasstøpt og isolert rundt.
Det er også opplyst at det er en nedgravd glassfibertank, men denne er ikke i bruk og den har skader/hull.
Dette er ikke omsøkt eller godkjent anlegg.

Regulering

Eiendommen ligger i et lite regulert område hvor det er 10 tomter hvorav 2 tomter pr i dag ikke er bebyggt, men det foreligger planer for bebyggelse i nær framtid.
Se reguleringsbestemmelser i Reguleringsplan for H-6 Slåsetra

Om tomten

Tomt var ved befaring dekt med ca 70 cm snø slik at overflater ikke er vurdert.
Tunet med noe areal rundt er gjerdet inn, men iht opplyst delvis i dårlig stand. Port ved adkomst hvor søyler av tre har nue fuktskader. Opplyst at det er støpt vange mellom stolper i grunn. Det er ikke søkt om å sette opp gjerde.
Parkering på tunet.

Tinglyste/andre forhold

Opplyst at vindmølle som er satt opp hos nabo tilhører denne eiendom, men foreligger ingen skriftlig avtale slik at det må legges til grunn at denne installasjon må fjernes med tilhørende utstyr. Opplyst at denne ikke virker eller er i funksjon.
Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen iht opplyst.
Nedgravd tank og gråvannsanlegg er ikke omsøkt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke oversendt	Ikke gjennomgått		Nei
Begjæring om Tvangssalg	12.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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 slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IC1237>

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

Andre bilder



Reguleringskart



Adresse

Linviksetervegen 131, 2634 FÅVANG

Dato for energimerking

11.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-268867

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

22204467

Gårdsnummer

182

Bruksnummer

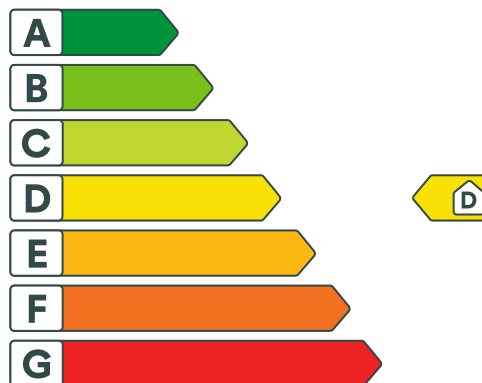
65

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2005

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

79,0 m²

Oppvarmet bruksareal

75,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

209,25 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

250,13 kWh/m²

Totalt levert pr. år

19 890 kWh



Linviksetervegen 131, 2634 FÅVANG



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Linviksetervegen 131, 2634 FÅVANG



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

 Ringeby kommune Hanstadgt. 2 2630 Ringeby		Midlertidig brukstillatelse Etter plan og bygningsloven (pbl) av 14 juni 1985 §99 nr. 3		
Ansvarlig søker: Horten Hus AS 2634 FÅVANG		Tiltakshaver: Bente Lisbeth Tofthagen og Anders Steen Steinlivn. 22 B 1185 OSLO		
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR				
Eiendom/adresse : Slåsetra		Gnr 182	Bnr 65	Festenr
Seksjonsnr 				
SPESIFIKASJON				
Tiltakets/byggets art Nybygg hytte.				
Vedtak fattet av Ringeby kommune		Vedtak dato 11.07.05		Saksnr 2005/1503
Merknader	Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl §99, midlertidig brukstillatelse for			
	☒	Hele bygget		
	☐	Følgende del av bygget		
	Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført.			Må uføres innen:
	Når arbeider beskrevet i anmodningen om bruksattest er ferdige.			01.06.09
Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet		☐ ja	☒ X	☐ nei
Underskrift				
Sted Ringeby		Dato 15.01.09		Stempel/underskrift
Kopi sendt til: MGB/brannsjefen				

Nabolagsprofil

Linviksetervegen 131

Høyde over havet

874 m



Offentlig transport

Kvitfjell stasjon Linje F6	19 min	12 km
Brauta Linje 252	14 min	7 km
Tofte Linje 252	14 min	7.5 km

Avstand til byer

Vinstra	47 min
Lillehammer	54 min
Hamar	1 t 36 min
Oslo	2 t 50 min

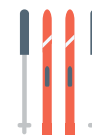
Ladepunkt for el-bil

Kvitfjelltunet	17 min
Kvitfjelltunet, Fåvang	17 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 86 m
- 598 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Kvifjell Alpinanlegg
- Kjøretid: 19 min
- Skitrekk i anlegget: 12



Aktiviteter

Gudbrandsdal Gokart	12 min
Ringebu Stavkyrkje	24 min

Sport

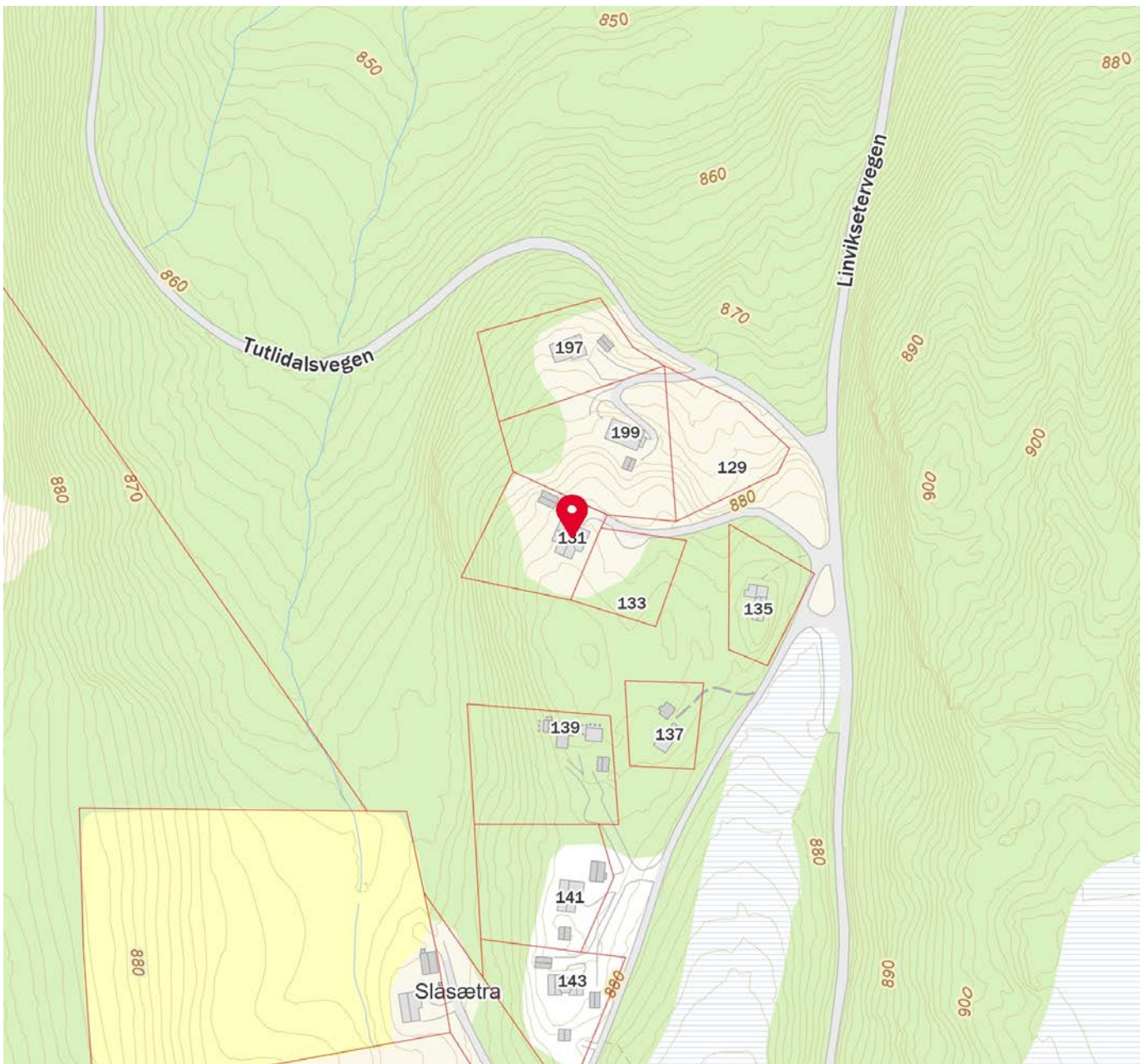
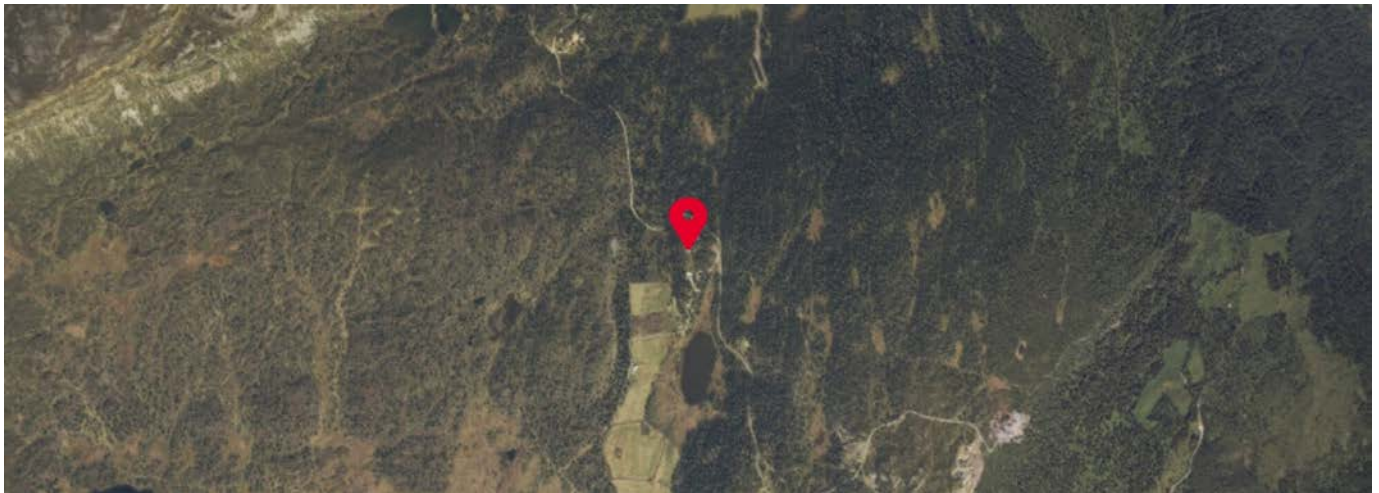
Strand skole Aktivitetshall	15 min	8.5 km
Fåvang stadion Fotball, friidrett	18 min	9.6 km

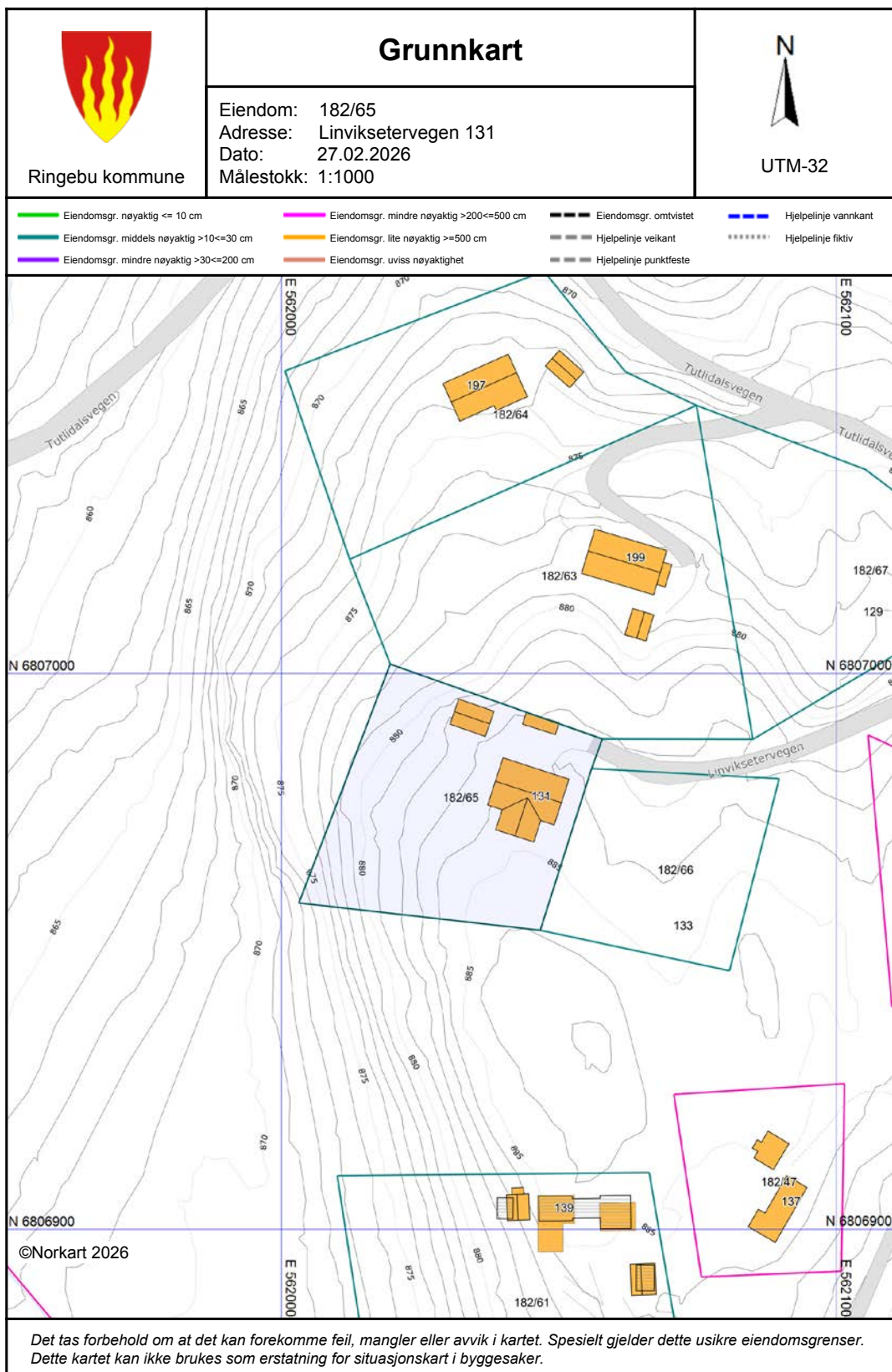
Dagligvare

Coop Extra Fåvang Post i butikk, PostNord	17 min	9.3 km
Kiwi Fåvang	17 min	

Varer/Tjenester

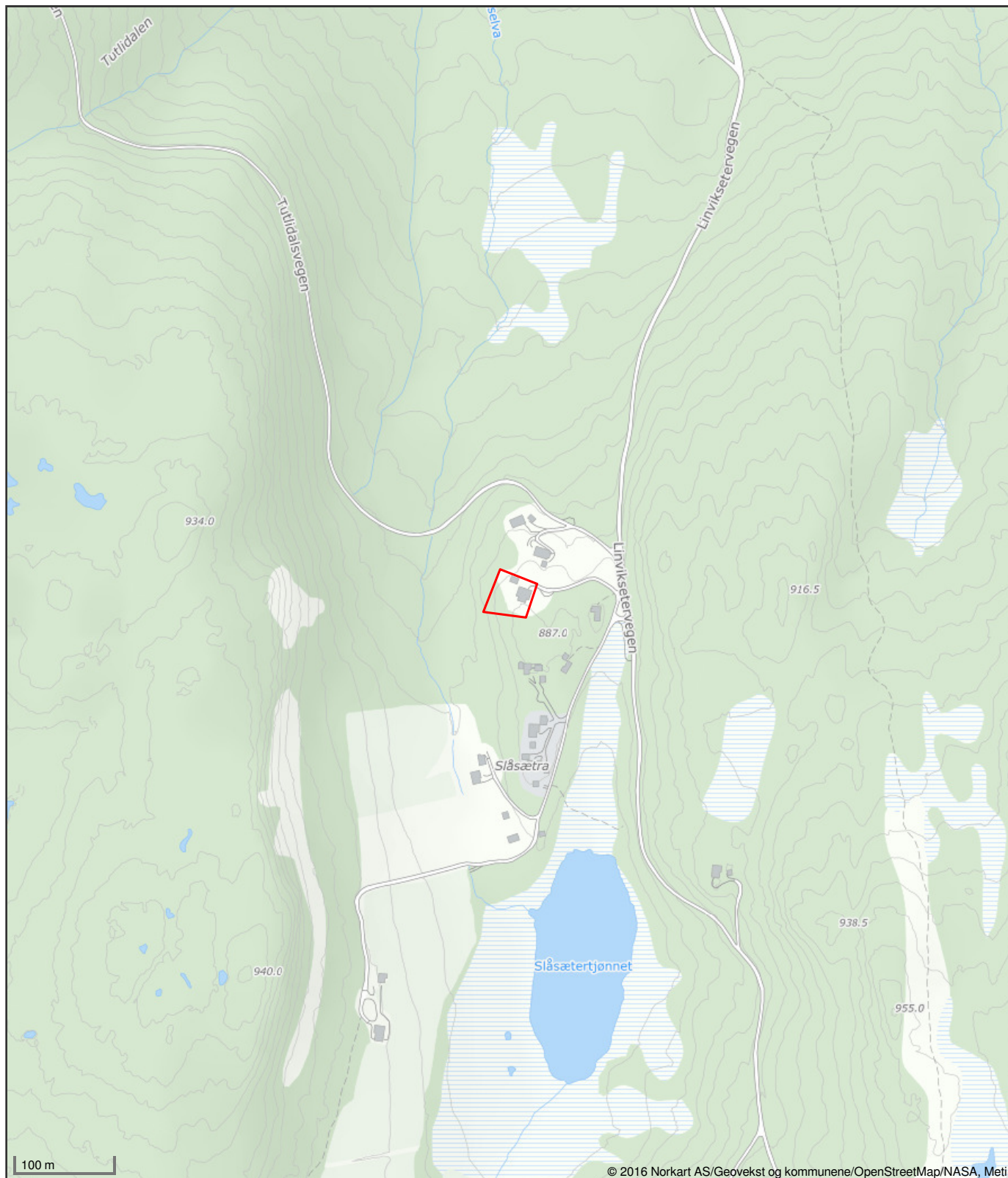
Vitusapotek Fåvang	17 min
Ringebu Vinmonopol	26 min



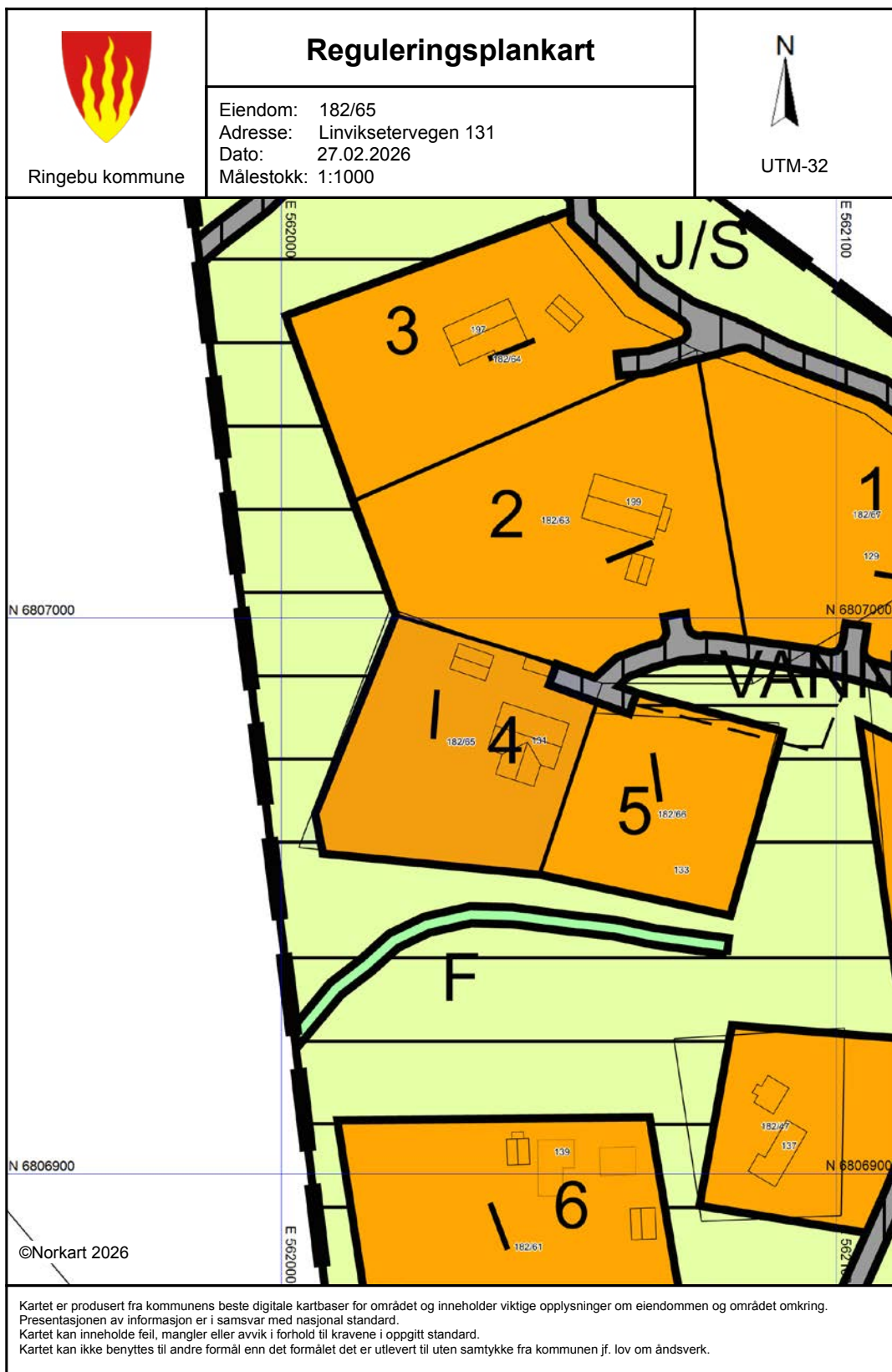




Oversiktskart for eiendom 3439 - 182/65//



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



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Område for fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

Turveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

Privat veg

Friluftsområde (på land)

Grunnvannsmagasin

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Regulert tomtgrense

Byggelinje

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse:
Linviksetervegen 131, 2634 Fåvang
gnr. 182, bnr. 65 (Ideell andel 1/1) i Ringeby kommune

Oppdragsnummer:
1209250207

Meglerforetak: Aktiv Gjøvik Land Toten AS

Saksbehandler: Lene Bergum Pettersson

Telefon: 986 30 564

E-post: lene.b.pettersson@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr _____
Beløp med bokstaver: Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med følgende

- Budet er bindende når budet har kommet til medhjelpers kunnskap
- Dersom medhjelper, innen utløpet av den ovennevnte fristen, gir melding om at budet er blant de budene medhjelper vil anbefale overfor saksøker, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen.
- Eiendommen selges etter reglene i Tvangsfullbyrdelsesloven av 26.02.1992. Lov om avhending av fast eiendom er ikke gjeldende
- Det vil ikke bli utarbeidet og signert kjøpekontrakt. Dette bud, sammen med prospektet, vil danne grunnlag for partenes rettigheter og forpliktelser
- Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes. Ankefristen er en måned regnet fra dato for tingrettens stadfestelse. En anke medfører ikke at forpliktelserne etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper til å begjære skjøte utstedt i undertegneds navn og utlevert til seg.
- De særskilte forholdene ved tvangssalg beskrevet nedenfor.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

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)

Navn: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____
Postnr: _____ Sted: _____
Tlf.: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____

Navn: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____
Postnr: _____ Sted: _____
Tlf.: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____

Det bes om at kopi av legitimasjon vedlegges bud.

Eiendommen selges i henhold til Lov om tvangsfullbyrdelse av 26.06.1992. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangs selges innebærer at det er Namsretten, og ikke hjemmelshaver som tar beslutningene i salgsprosessen.

OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangs selges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgraden. Medhjelper innhenter de opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper ikke har klart å fremskaffe de lovpålagte opplysninger om eiendommen i henhold til Lov om eiendomsmedling § 6-7 skal det opplyses om årsaken til dette.

MANGLER

Vær nøye når du besikter eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få utarbeidet en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg i. Bestemmelsene avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at mulighetene for å reklamere er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med få, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

BUDGIVNING

Budgivning ved tvangssalg følger bestemte regler og budgivere bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil det foreligger et bud som er tilnærmet markedspris
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen.
- Bud med finanseringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsøsning. Kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøker (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangs selges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelsen skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten for kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for budgiver selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er budgiver fri.

KJØPEKONTRAKT, OVERTAKELSE OG OPPGJØR

Det er viktig å merke seg at det ikke utarbeides og signeres en vanlig kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet sammen med prospektet som danner grunnlaget for partenes rettigheter og forpliktelser.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer for oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

SKJØTE

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og vil i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøper til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet/hjemmelsovergang tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven, særlig kapittel 11 og 12.

Fremstillingen her er ikke uttømmende.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

aktiv.
Tar deg videre