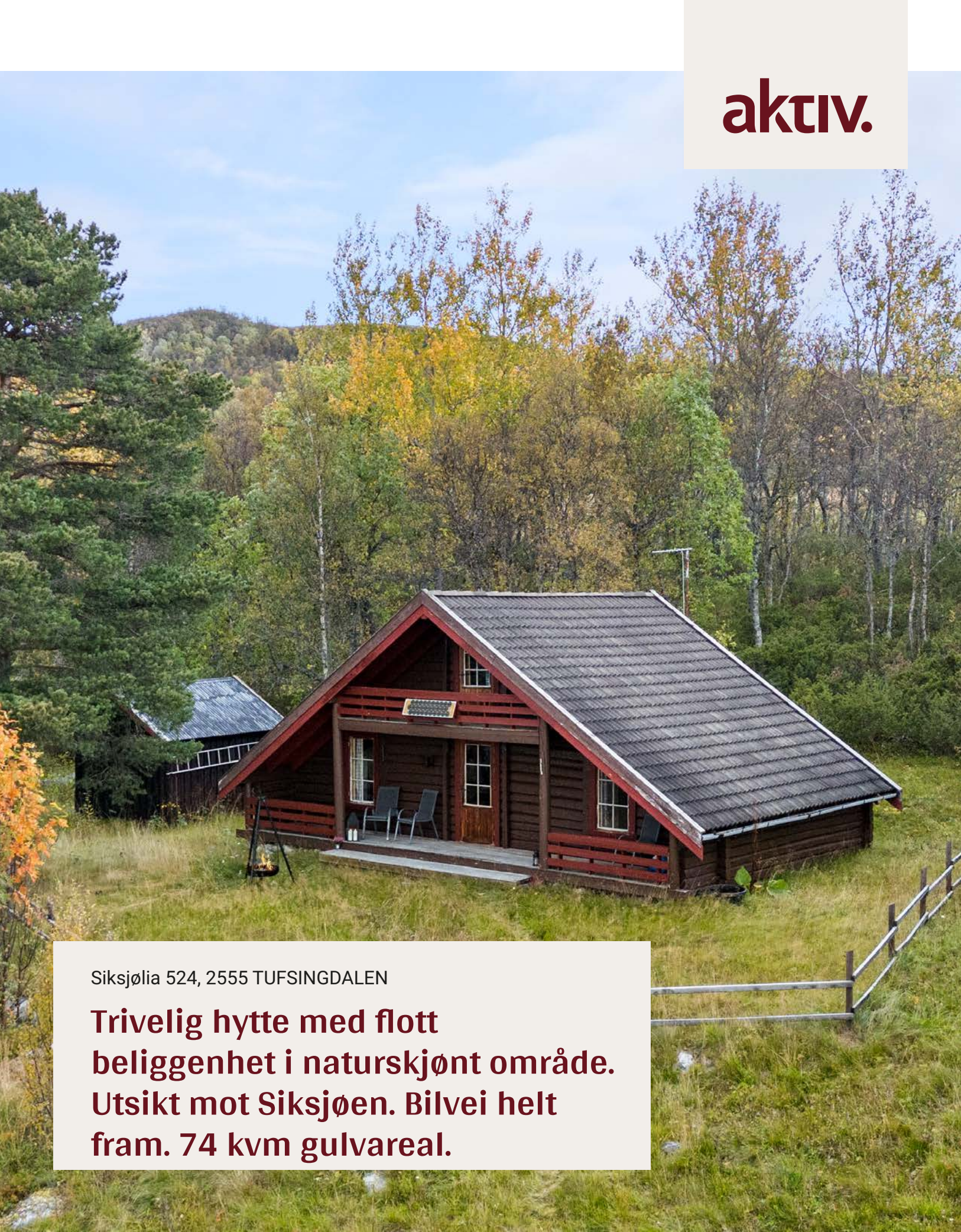


A photograph of a small, dark brown wooden cabin with a steep, gabled roof covered in dark shingles. The cabin has a small porch with two green chairs and a wooden railing. It is situated in a grassy field with a wooden fence in the foreground. The background is filled with trees showing autumn foliage in shades of yellow, orange, and green, with a blue sky above.

aktiv.

Siksjølia 524, 2555 TUFSDINGDALEN

**Trivelig hytte med flott
beliggenhet i naturskjønt område.
Utsikt mot Siksjøen. Bilvei helt
fram. 74 kvm gulvareal.**



Daglig Leder/Eiendomsmegler

Tommy Nyrud

Mobil 984 05 032

E-post tommy.nyrud@aktiv.no

Aktiv i Fjellregionen

Kjerkgata 3, 7361 Røros

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 750 000,-
Omkostn.: Kr 20 100,-
Total ink omk.: Kr 770 100,-
Selger: Halvard Dreng
Anita Frøyd Dreng

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1981
BRA-i/BRA Total 45/55 kvm
Tomtstr.: 1251.3 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 94, bnr. 73
Oppdragsnr.: 1705240094

Trivelig hytte med flott beliggenhet i naturskjønt område. Utsikt mot Siksjøen. Bilvei helt fram.

Velkommen til Siksjølia 524.

Trivelig hytte med flott beliggenhet. Fra deler av hytta og eiendommen forøvrig har man utsikt mot bl.a. Siksjøen og omkringliggende fjell. Eiendommen ligger i et fantastisk naturlandskap med flotte muligheter for fjellturer, bærplukking, jakt og fiske.

Bilvei helt fram, strøm fra solcelle, utedo i uthuset og sommervann.

Innhold:

Hytta:

1. etasje:

Stue, to soverom, stellerom/vask og kjøkken.

Loft:

Hems og to kryprom/lager.

Uthus:

1. etasje:

Bod og utedo.

Velkommen på en trivelig visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	28
Tilstandsrapport	32
Energiattest	57
Info kommunale avgifter	61
Byggegodkjent tegning	62
Matrikkelbrev	63
Diverse kart	68
Nabolagsprofil	72
Budskjema	80

Om eiendommen

Om hytta

Areal

BRA - i: 45 m²

BRA - e: 10 m²

BRA totalt: 55 m²

TBA: 19 m²

Bruksareal fordelt:

BRA-i: 45 m² Hytta, 1.etg. + 2.etg.

BRA-e: 10 m² Uthuset

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 13 m²

2. etasje: 6 m²

Ikke målbare arealer

29 kvm er såkalt AHL (arealer med lav himlingshøyde). Det gjelder 6 kvm i 1. etasje og 23 kvm i 2. etasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Deler av arealet i 1. etasje er ikke målbart pga. lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1251.3 m²

Tomtebeskrivelse

Romslig naturtomt med utsikt utover Siksjøen.

Matrikelbrev ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Nærområdet er rolig og hytta er omkranset av urørt terreng hvor folk i alle aldre samt firbente kan boltre seg. Gode solforhold hvor den midtsommers ikke forsvinner før sent på kvelden.

Fjellene rundt hytta har variert terreng med gode turmuligheter og upåklagelig utsikt fra toppene. Man trenger ikke gå mange meter fra hytta for å oppdage spennende og koselige turmål. Området byr også på gode muligheter for jakt og fiske. Femundsmarka ligger noen kilometer sydvest for hytta. Det er gangavstand til Siksjøen hvor det bl.a. arrangeres fiskekonkurranse i påsken. Fiskekort kjøpes på Inatur.

Storhogna, Korssjøvola og Bakkekletten er utmerkede turmål både sommer og vinter. Ved Fjordungstjønna, ca 1 km fra hytta, er det en 40 meter lang sandstrand og bål plass i sydenden av tjernet. Forfriskende og kjærkomment for alle generasjoner!

Liker du kano? Tufsinga slynger seg i sving og krok gjennom bygda Tufsindalen og er en perle for dem som vil padle kano.

Siksjølia representerer på mange måter "det gode og enkle" når det gjelder hytteliv og friluftsliv.

Adkomst

Se kart på Finn.no

Det vil bli skiltet ved fellesvisning.
Husk å betale bompenger.

Bebyggelsen

Hovedsaklig hytter i område. Veldig spredt bebyggelse.

Bygningssakkyndig

Snorre Kolstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Hytta:

Hytte oppført av eldre tømmerkasse som ble flyttet til plassen i 1980. Bygget er oppført i én etasje over piler og ringmur av lettklinkerblokker og det er delvis krypkjeller. Veggkonstruksjon er oppført i tømmer. Taket har saltaksform og er teknet med takstein. Gulvkonstruksjon/etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduer er med koblede glass. Det er sommervann og avløp til terreng, men ikke innlagt for helårsbruk. Ikke innlagt strøm utover etablert solcelleanlegg.

Uthus:

Uthus oppført i én etasje på pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater.

Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Vindu med enkelt glass.

Iht. opplysninger fra takstmann.

Innhold

Hytte:

BRA-i:

1. etasje:

Stue, to soverom, stellerom/vask og kjøkken.

Loft:

Hems og to kryprom/lager.

Uthus:

BRA-e:

1. etasje:

Bod og utedo.

Standard

Hytte

1. etasje

Stue:

Tregulv. Det er flisgulv ved ovn. Panel og tømmer på vegger. Panel over bjelker i himling.

Vedovn. Trapp.

Soverom 1:

Tregulv. Panel og tømmer på vegger. Panel i himling.

Soverom 2:

Tregulv og tømmer på vegger. Halvvegg kledd med panel. Panel i himling.

Stellerom/vask:

Belegg på gulv og panel på vegger. Panel i himling.

Utslagsvask.

Kjøkken:

Tregulv. Panel og tømmer på vegger. Panel i himling.

Enkel innredning.

Loft

Hems:

Tregulv. Panel og tømmer på vegger. Panel i himling.

Kryprom/lager 1:

Tregulv og tømmer på vegger. Ukledde vegger mot hemsrom. Panel i himling.

Kryprom/lager 2:

Tregulv og tømmer på vegger. Ukledde vegger mot hemsrom. Panel i himling.

Uthus

1. etasje:

Bod:

Tregulv og ellers uinnredet.

Utedo:

Tregulv og ellers uinnredet.

Innbo og løsøre

Hytta er ryddet og vasket til visning og vil ikke bli ytterligere rengjort før overtakelse.

Selger velger selv å sette igjen det de måtte ønske i hytta og i uthuset.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering nedenfor hytta.

Diverse

Det har ikke vært gjennomført feiing eller tilsyn på denne eiendommen. Det er bestemt at alle fritidseiendommer skal feies, men ikke når ordningen kommer i gang. Det vil da komme et feiegebyr i tillegg til de andre kommunale avgiftene (ca 650 kr pr år).

Energi

Oppvarming

Vedfyring.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 750 000

Kommunale avgifter

Kr 2 927

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Avgiftene fordeles på følgende:

Renovasjon kr 1.711,25,-

Eiendomsskatt kr 1.216,-

Formuesverdi sekundær

Kr 306 040

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Det må betales for bruk av veien Siksjølia. Årsavgift ca 900 kr.

I tillegg må det påregnes utgifter til brøyting vinterstid.

Tilbud 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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 94, bruksnummer 73 i Os kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3430/94/73:

10.05.2019 - Dokumentnr: 533660 - Jordskifte

Sak 17-079143REN-JTYN VEI I SIKSJØLIA

Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.1982 - Dokumentnr: 1152 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3430 Gnr:94 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 222503 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0441 Gnr:94 Bnr:73

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Byggegodkjente tegninger finnes.

Kommunen informerer: "Fant ingen ferdigattest, men det var ikke så vanlig å utstede ferdigattester på den tiden".

Vei, vann og avløp

Privat vei (veien Siksjølia) - veiavgift må betales.

Ikke innlagt vann eller avløp. Utedo i uthuset.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med kommunen for nærmere informasjon.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

18 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

20 100 (Omkostninger totalt)
36 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
38 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

770 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
786 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
788 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 20 100

Betalingsbetingelser

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

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på

help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.000,- oppgjørshonorar kr 5.900,- og visninger kr 4.000, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

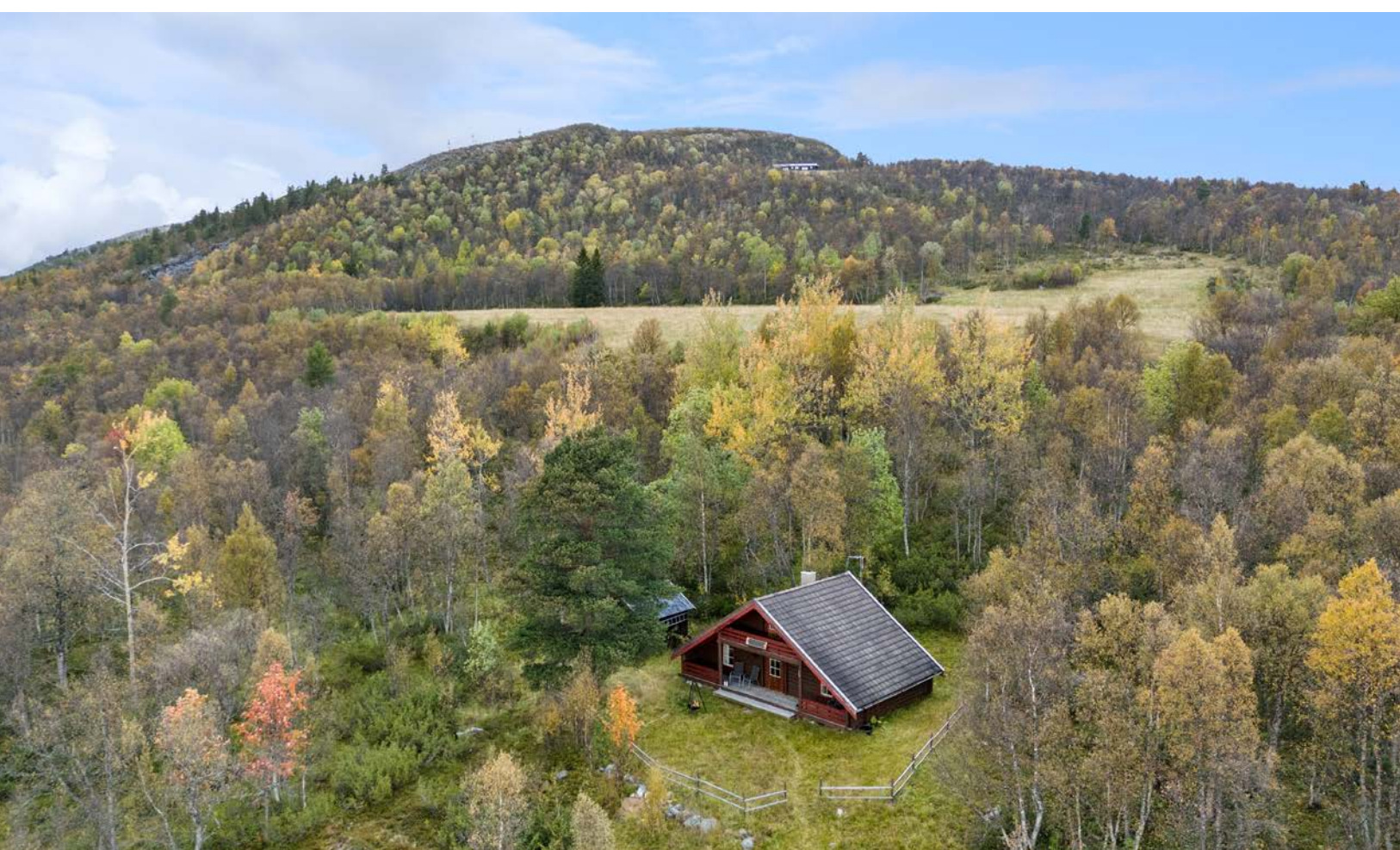
Ansvarlig megler

Tommy Nyrud
Daglig Leder/Eiendomsmegler
tommy.nyrud@aktiv.no
Tlf: 984 05 032

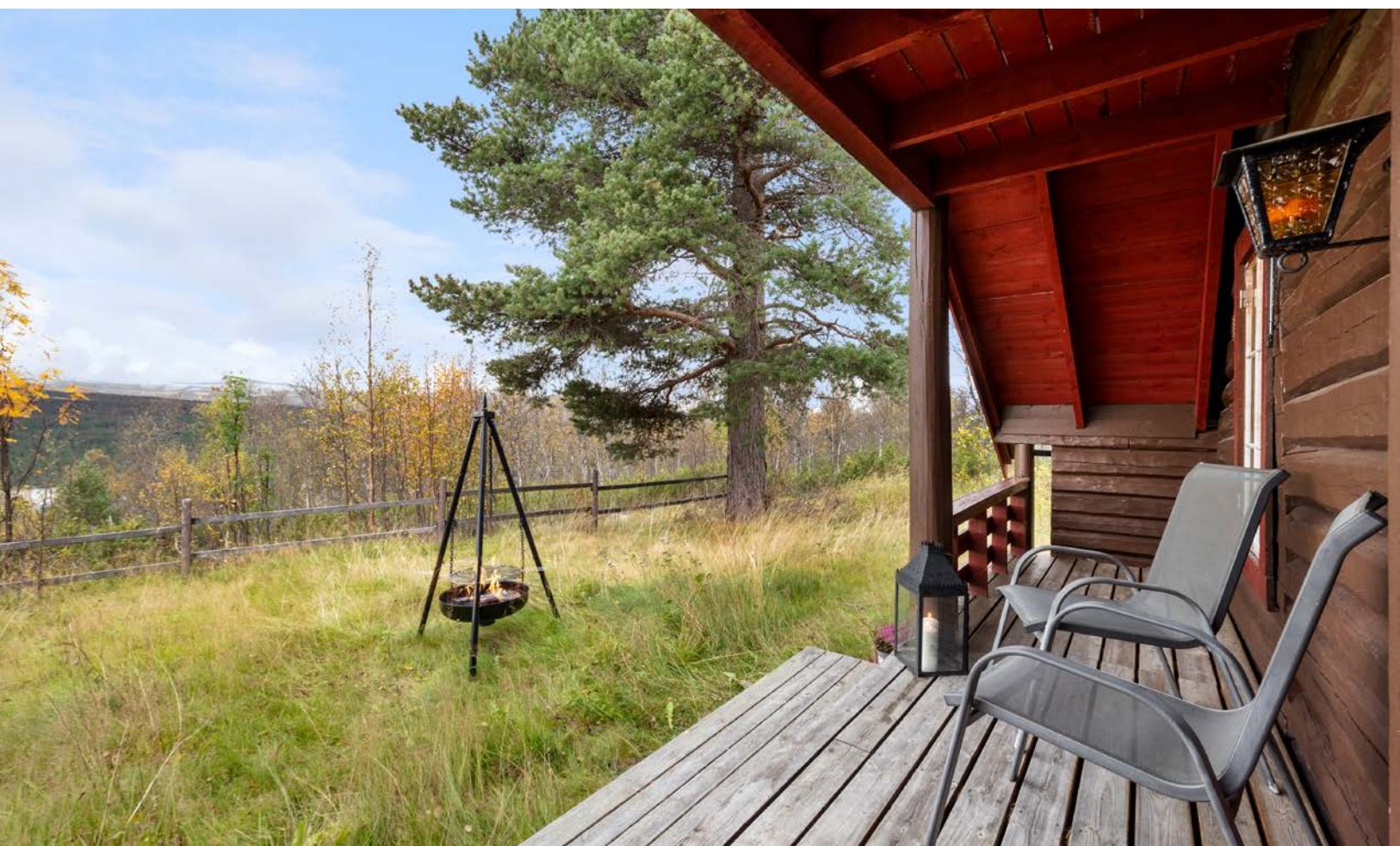
Eiendomsmegleren i Fjellregionen AS, Kjerkgata 3
7361 Røros

Salgsoppgavedato

10.05.2025













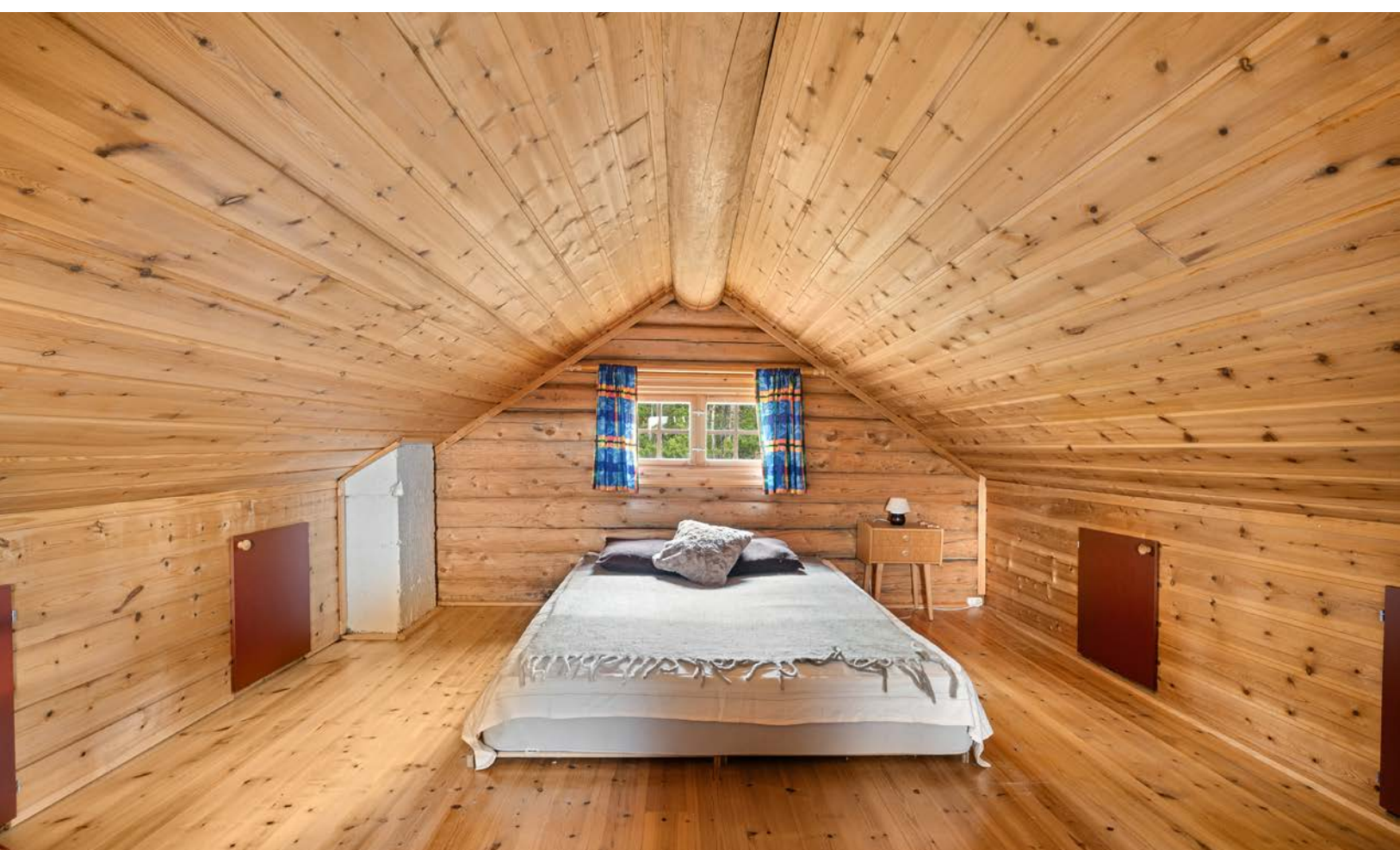
Kjøkken



"Stellerom/vask"





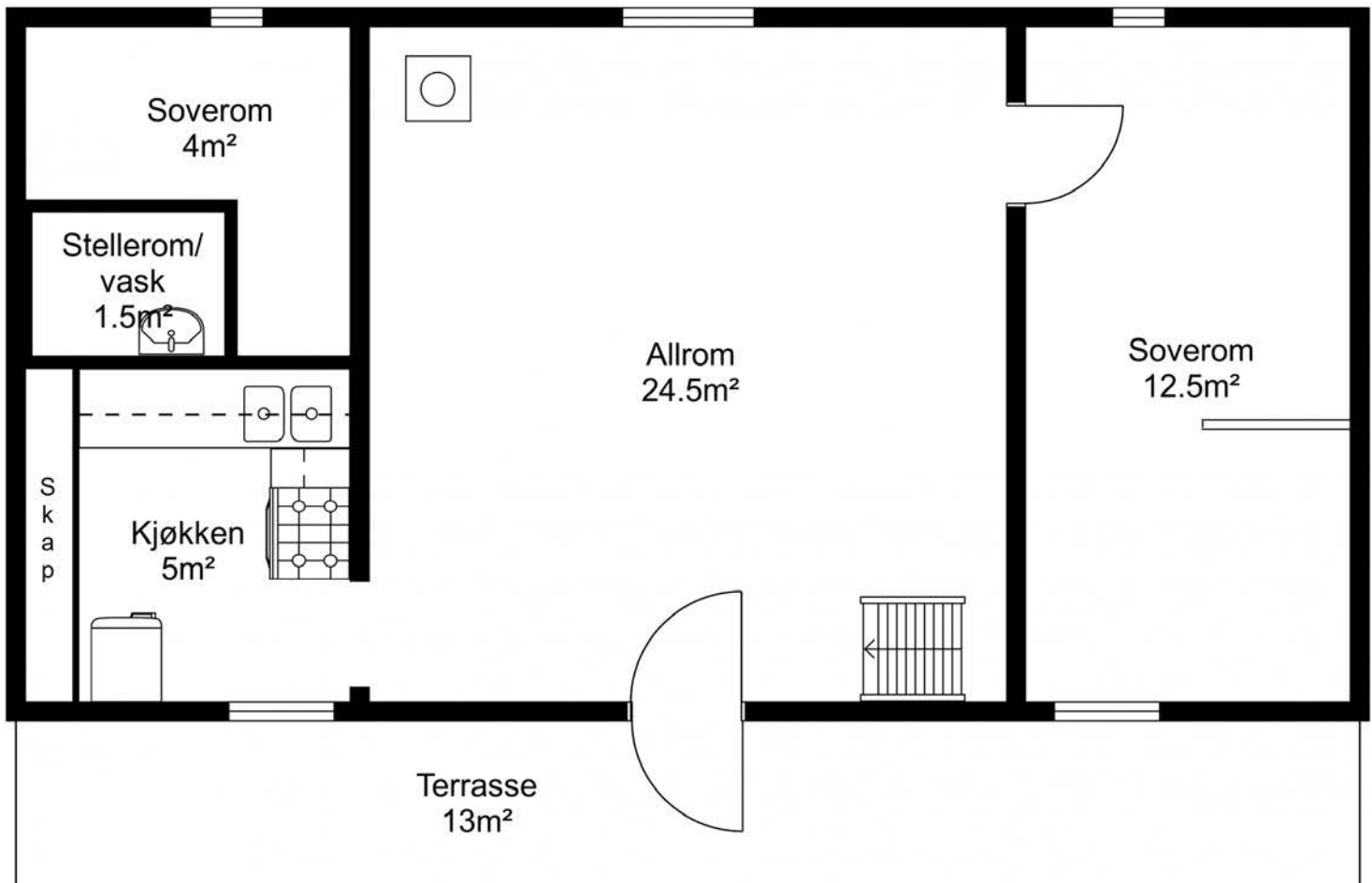






2555 Tufsingdalen - Siksjølia 524

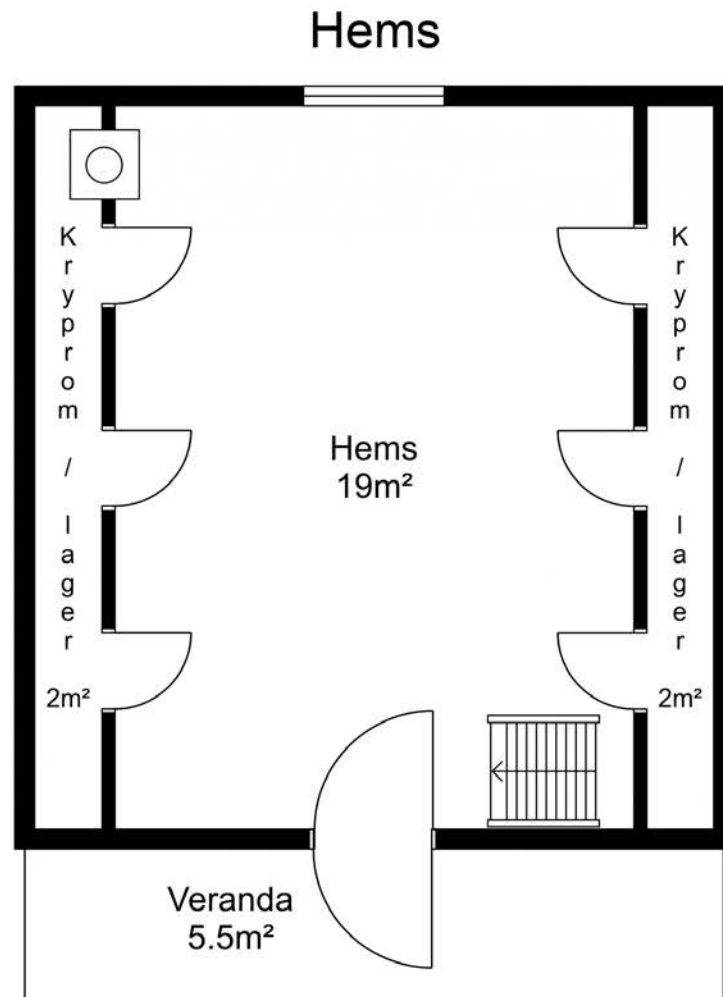
1. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom

2555 Tufsingdalen - Siksjølia 524



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Aktiv i Fjellregionen	Oppdragsnr.	1705240094
Adresse	Siksjølia 524		
Postnr.	2555	Sted	Tufsingdalen
Når kjøpte du boligen?	2010	Hvor lenge har du bodd i boligen?	14 År Mind
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	☒ Nei ☐ Ja Hytte		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Polise/avtalenr.		
Selger 1 Fornavn	Anita	Etternavn	Dreng
Selger 2 Fornavn	Halvard	Etternavn	Dreng

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppskader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

040 480

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

1

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:



Initialer kjøper (ved oppgjør/soppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundlig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 7/12-24

Sted

Signatur selger 1:

Anita F. Dreng

Signatur selger 2:

Halvard Dreng

Siksjølia 524

2555 TUFSINGDALEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Hytte

Byggeår: 1980

BRA: 45 m²

BRA-i: 45 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

2

TG-2

13

TG-3

5

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 94 BNR: 73

Snorre Kolstad
Takst-Forum Trøndelag AS

sk@tft.no
48033863

Siksjølia 524
2555 Tufsingdalen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/22731>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Grunnmur og fundament

Oppsummering

-Fundamenter har større skader i form av sprekker og skjevheter. Innvendige gulv viser tegn på setninger eller sesongbaserte bevegelser da gulvene er skjeve.

TG 3 på grunn av større sprekker/skjevheter.

Anbefalte tiltak

-Det må påregnes utbedring av grunnmur. På grunn av at hytta er plassert nært terreng, er det anbefalt å få løftet bygget og eventuelt sette opp nye pilarer. Nærmere undersøkelser av eventuell frostisolering anbefales, og dette bør eventuelt etableres eller utbedres for å unngå bevegelser i bygget. Forholdet må ses i sammenheng med generelle grunnundersøkelser.

-Kostnadsestimatet er satt for utbedringer av sprekker/skjevheter.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

-Det er fuktmerker i ytterdører/verandadører og vinduer som tyder på kondens eller utettheter. Utvendig er det høy værslitasje i vinduer og dører og bærer preg av dårlig/manglende vedlikehold over lang tid, samt delvis mangel på overflatebehandling.

-Verandadør har tung åpne-/lukkemekanisme, og inngangsdør har avknekt håndtak på dør på innsiden.

-Slitasjegraden på vinduer og ytterdører vurderes så omfattende at det vil medføre store kostnader for eventuelle oppussinger.

-Det er ikke inntrekte vannbrett/beslag over vinduer/dører, og kan medføre inntrekk av fukt i konstruksjonen.

-Alle dører i hytta tar i karm, inkludert innerdører.

TG 3 på grunn av påvist slitasjegrad i vinduer og ytterdører.

TG 2 settes for innerdører som tar i karm.

Anbefalte tiltak

-Det anbefales utskifting av vinduer og ytterdører. Eventuelt må det større renoveringsarbeider til.

Kostnadsestimatet er satt for utskiftinger.

-Innerdørene bør justeres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Loft (konstruksjonsoppbygging): Innvendig takkonstruksjon

Oppsummering

-Det er tegn på dårlig lufting eller utettheter i overgang tak/vegger og pipe på hemsene. Dette ved registrering av stedvise fuktmerker/misfarging på vegger, samt at det er fuktmerker på nedsiden av pipegjennomføring gjennom taket, med påfølgende merker på gulv.

-Ved åpningen i yttervegg inne i det ene kryploftet er det påvist et høyt fuktnivå med fare for utvikling av skader.

-Fuktmerker ved pipe kan komme av utettheter ved pipebeslaget, da det ble registrert at det er forsøkt tettet med plast her.

TG 3 er satt på grunn av behov for strakstiltak med tanke på fukt fra pipegjennomføring.

TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak

- Det er behov for ytterligere undersøkelser for å påvise årsak til fuktmerker i himlinger. Utbedringer må eventuelt foretas etter dette.
- Åpninger i yttervegger må undersøkes nærmere og utbedres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Taktekking

Oppsummering

- Den ene taksiden har en del mosegroing.
- Gjennomføring av pipe har mangelfull tetting og har behov for strakstiltak, da det er registrert fuktmerker innvendig. Det er lagt plast på nedsiden som er en ufagmessig løsning.
- Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

TG 3 på grunn av behov for strakstiltak ved pipegjennomføring.
TG 2 settes for alder og mosegroing på tekking.

Anbefalte tiltak

- Pipegjennomføringen må utbedres. Kostnadsestimat er satt for lokal utbedring.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

- Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på flere rom over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter.
- Det er noen hakk/skrammer i overflaten på stuegulvet, som er utover normal slitasjegrad.
- Stubbloft (underside av bjelkelag mot grunn) har kun begrenset mulighet for kontroll. Det registreres stedvis noe grønske i stubbloftet, som symptom på fuktpåkjøring over tid.

TG 3 er satt på grunn av påviste høydeavvik over 30 mm.
TG 2 settes for slitasje/skader i gulvoverflate, samt grønske i stubbloft.

Anbefalte tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til skjevheter og grønske. Dette kan ses i sammenheng med det som er nevnt i "Grunn og fundament" og "Drenering". Kostnadsestimatet kan også ses i sammenheng med utbedring av fundamenter.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Terrenget rundt hytta er med naturtomt, og er i hovedsak flatt.

- Drenering vurderes ikke etablert, og grunnmursplast er ikke vanlig ved denne typen fundamentering.
- Terrenget er i hovedsak flatt, og lite terrengfall ut fra bygget på baksiden, som møter terrengfall imot. Flatt/dårlig fall på terreng kan øke fuktbelastningen på krypkjeller/gulvkonstruksjon/veggkonstruksjon, da deler av ringmur er avlukkert og gulvkonstruksjonen og tømmerstokker ligger nære terrenget med trematerialer som stubbloft (underside av bjelkelag).
- Takvann ledes ikke kontrollert ut fra bygget per i dag. Innvendig kontroll er begrenset på grunn av lite plass til å kripe innunder bygget.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Det anbefales å se på muligheten for å løfte opp bygget, og eventuelt påse at hele bygget står på pilarer for god uttørkingsmulighet på undersiden. Eventuelt bør det vurderes terrengjusteringer eller andre dreneringstiltak.

Krypkjeller

Oppsummering

Hytta er delvis oppført over ringmur og er delvis avlukket. Det er derfor valgt å vurdere rom under gulvkonstruksjon som krypkjeller der hvor ringmur er lukket. Ringmuren har lufteventiler.

-Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Det er delvis flatt terreng som kan øke fuktbelastningen i kryprommet.

-Krypkjelleren har begrenset tilkomst slik at kontrollen er ikke fullstendig. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon av hele krypkjelleren er viktig for stadfesting av tilstand.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Det anbefales å se på muligheten for å løfte opp bygget, og eventuelt påse at hele bygget står på pilarer for god uttørkingsmulighet på undersiden. Eventuelt bør det vurderes terrengjusteringer eller andre dreneringstiltak.

-Se forhold nevnt i "Drenering" og "Grunnmur og fundament".

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrasse:

-Det registreres skjevheter i konstruksjonen.

-Kontroll av bjelkelag er begrenset på grunn av oppmurt stein.

-Overflater er værslitte og bærer delvis preg av alder.

-Stokken i fremkant av konstruksjonen vurderes ikke impregneret. Denne har noen punktvis råteskader av mindre grad (ikke konstruksjonsmessig fare).

Veranda:

-Det er krav til rekkverk, og rekkverket måles til 61 cm. Åpninger ut på sidene er større enn 10 cm. Høyde og åpninger i rekkverk utgjør en risiko for personsikkerheten.

-Rekkverket er noe værslitt med avskallet maling.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Terrasse:

-Skjevheter må rettes opp.

-Det anbefales se på muligheten for nærmere kontroll av bjelkelag.

-Stokken i fremkant bør fuktbeskyttes for å unngå ytterligere skader.

-På grunn av slitasje og alder utelukkes det ikke behov for utskiftinger.

Veranda:

-Rekkverket må forhøyes, og åpninger forminskes.

-Rekkverket har behov for oppussing/utbedring.

-Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for ytterligere tiltak, men konstruksjonen fremstår i hovedsak i god stand.

Yttervegger

Oppsummering

- Det registreres stedvis noen mindre fuktmerker i enkelte hjørner. Dette kan komme av tidvis slagregn som trekker inn mellom stakkene og er ikke unormalt i tømmerkonstruksjoner.
- På innvendig side ved inngangsdør registreres det at 1 tømmerstokk har noe avsprukket treverk, men ingen skader eller unormale forhold utover dette. Dette kan ha vært slik siden oppføring av bygget.
- Veggstuss ut fra yttervegg ved terrasse på den ene siden har tegn på noe råte i overflaten (ikke av vesenlig grad).
- Det er noe klimatisk slitasje/oppsprekking i enkelte stokker som kan ha behov for tiltak.
- Deler av konstruksjonen er plassert nære terreng, men fremstår uten skader (foretatt stikkprøvekontroll). Ved åpningen i yttervegg inne i det ene krypløftet er det påvist et høyt fuktnivå med fare for utvikling av skader.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- En utbedring og fuktsikring av tømmerstokker med punktvis skader anbefales. Noe tetting av sprekker i stokker og hjørner anbefales for å minske risikoen for ytterligere fuktinntrekk.
- Se også "Drenering" med tanke på anbefaling om å løfte bygget høyere fra bakken. Dette på grunn av at veggkonstruksjon og gulv delvis ligger nære terreng.
- Åpninger i yttervegger må undersøkes nærmere og utbedres.

Renner og nedløp

Oppsummering

- Nedløp er ikke etablert, og fører til at takvann ikke ledes kontrollert ned til bakken. Dette kan også medføre økt fuktbelastning på yttervegger hvor vannet renner ut.
- Det er eldre renner og de har stedvis motfall.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Det anbefales å se på muligheten for utskifting av takrenner. Eventuelt må det påregnes opprettinger av rennene.
- Nedløp må etableres.
- Det bemerkes at eldre plastrenner har økt risiko for skader.

Takkonstruksjon

Oppsummering

- Det registreres svanker i takkonstruksjonen som kan komme av bevegelser i fundamenter.
- Lufting av konstruksjonen er begrenset.
- Det er kun spalter i fremkant av tekking, men ikke oppunder tekkingen slik at snø kan tette luftingen på vinterstid.
- Vannbord og vindskier er slitte.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.
- Det anbefales å utbedre lufting av konstruksjonen, som et forebyggende tiltak mot fuktskader som følge av kondensering inne i konstruksjonen.
- Vannbord og vindskier kan ha behov for vedlikehold/utskiftinger.

Utstyr på tak

Oppsummering

- Taket har en bratt takvinkel, og det anbefales derfor snøfangere selv på ru taktekking.
- Det bemerkes likevel at det erfaringsmessig sett ikke oppstår takras fra tak med ru taktekking i dette området.
- Det er ikke etablert noen takstige for sikker adkomst til pipe.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Det kan vurderes montering av snøfanger.
- Takstige må monteres for sikker adkomst til pipe.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

- På hemsen registreres det at 1 elementstein på pipa mangler en hjørnebit.
- Pipa har normal funksjon selv med dette avviket.
- Sotluka sitter fast i puss/maling, og kan ikke åpnes ved befaringen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Pipa kan med fordel pusses på sider som mangler puss, og pipa kan helpusses for å lukke avvik påvist i elementstein på hems.
- Sotluka må gjøres tilgjengelig for kontroll.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Innredning med glatte fronter og benkeplate med laminat. Benkeplaten har nedfelte oppvaskkummer i plast. Det er sommervann og avløp til terreng, men ikke innlagt for helårsbruk.

- Eldre innredning som kan ha behov for oppgradering/oppussing.
- 1 benkeplate sitter løst.
- Det registreres muselort inne i kjøkkenskap, samt bak stekeovn.
- Panel bak oppvaskkummer har fuktmerker av vannsøl, men ingen skader.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

- Noe oppussing/utbedring av kjøkkenet anbefales. Kjøkkenet kan fungere greit, uten større oppgraderinger om nevnte forhold utbedres.
- Tiltak mot mus må påregnes.

Oppsummering av avtrekk

- Det er kun ventilering med åpning av vindu.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak avtrekk

- Det kan vurderes å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering. Det finnes løsninger som passer til solcelleanlegg. Naturlig avtrekk trekker ikke fukt effektivt ut ved koking/steking.

Ventilasjon

Oppsummering

- Hytta har ingen ventilering utover muligheten for åpning av vindu.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

- Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert for optimal ventilasjon.

Øvrig: Museaktivitet

Oppsummering

-Det registreres noe muselort i oppbevaringsskapet mot yttervegg på kjøkken, samt inne i kjøkkeninnredning.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Det anbefales tiltak mot mus. Ytterligere påvisning av omfang før dette må til.

Øvrig: VVS

Oppsummering

-Vann og avløpsrør har nådd en alder hvor restlevetiden er usikker. Anlegget er ikke funksjonstestet.

TG 2 på grunn av alder på rør.

Anbefalte tiltak

-Vann og avløpsrør må funksjonstestes for å fastsette tilstanden.

Lovlighet

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

-Rom for varig opphold har takhøyde lavere enn 220 cm.

-Det minste soverommet har ikke nok dagslysinnslipp. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

-Brannslukningsapparat og røykvarsler er mer enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.9.2024

Rapportdato
10.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: Anita Frøyd Dreng
Navn: Halvard Dreng

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Snorre Kolstad Telefon: 48033863
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS Epost: sk@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygningssakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:

- Undersøkelse under bygget er begrenset på grunn av mulighet for adkomst.
- Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Bemerk befaringsdatoen. Rapportdatoen avviker en del fra denne, og det anbefales at det foretas ny befaring om det går mer enn 1 år siden forrige befaring, før et salg.
- Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse: Siksjølia 524, 2555 Tufsingdalen

Kommunenr:	3430	Gårdsnr:	94	Bruksnr:	73	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Lelighetsnr:		
Byggeår:	1980 - Kilde: matrikkelrapport og byggetegning					
Boligtype:	Hytte					

Generell beskrivelse av boligen:

Hytte oppført av eldre tømmerkasse som ble flyttet til plassen i 1980. Bygget er oppført i én etasje over pilarer og ringmur av lettklinkerblokker og det er delvis krypkjeller. Veggkonstruksjon er oppført i tømmer. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Gulvkonstruksjon/etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduer er med koblede glass. Det er sommervann og avløp til terreng, men ikke innlagt for helårsbruk. Ikke innlagt strøm utover etablert solcelleanlegg.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hytte	45	45	0	0	19
Uthus	10	0	10	0	0
Totalt m²	55	45	10	0	19

Bygning: Hytte

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	45	45	0	0	13
Loft	0	0	0	0	6
Totalt m²	45	45	0	0	19

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	51	45	6
Loft	23	0	23
Totalt m²	74	45	29

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	45	45	0	BRA-i: Allrom, 2 soverom, stellerom/vask, kjøkken.	
Totalt m²	45	45	0		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	10	0	10	0	0
Totalt m²	10	0	10	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	10	0	10		
Totalt m²	10	0	10		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet i 1. etasje er ikke målbart pga. lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Areal på loft er ikke målbart pga. takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Standard for oppmåling er ikke linket til byggeforskrift, og det presiseres at bruken og beskrivelse av rom i fritidsbolig ikke er sammenstillende med bolighus. Eventuell rombeskrivelse defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Åpen fundamentering/pilarer, Grunnmur/ringmur	
Hytta har delvis ringmur og åpen fundamentering. Det er valgt å benevne de delvis avlukkede delene som ringmur med krypkjeller på grunn av at dette vil være konstruksjoner med en økt risiko for skader.		
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?		Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?		Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?		Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ikke kontrollerbart	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?		Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?		Ja
Oppsummering av drenering		TG-2
Terrenget rundt hytta er med naturtomt, og er i hovedsak flatt.		
-Drenering vurderes ikke etablert, og grunnmursplast er ikke vanlig ved denne typen fundamentering. -Terrenget er i hovedsak flatt, og lite terrengfall ut fra bygget på baksiden, som møter terrengfall imot. Flatt/dårlig fall på terreng kan øke fuktbelastningen på krypkjeller/gulvkonstruksjon/veggkonstruksjon, da deler av ringmur er avlukket og gulvkonstruksjonen og tømmerstokker ligger nære terrenget med trematerialer som stubbloft (underside av bjelkelag). -Takvann ledes ikke kontrollert ut fra bygget per i dag. Innvendig kontroll er begrenset på grunn av lite plass til å krype innunder bygget.		
TG 2 på grunn av påviste forhold.		
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales		
-Det anbefales å se på muligheten for å løfte opp bygget, og eventuelt påse at hele bygget står på pilarer for god uttørkingsmulighet på undersiden. Eventuelt bør det vurderes terrengjusteringer eller andre dreneringstiltak.		

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering), Ringmur
Hytta er oppført delvis på pilarer og ringmur av leca.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-3

-Fundamenter har større skader i form av sprekker og skjevheter. Innvendige gulv viser tegn på setninger eller sesongbaserte bevegelser da gulvene er skjeve.

TG 3 på grunn av større sprekker/skjevheter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det må påregnes utbedring av grunnmur. På grunn av at hytta er plassert nært terreng, er det anbefalt å få løftet bygget og eventuelt sette opp nye pilarer. Nærmere undersøkelser av eventuell frostisolering anbefales, og dette bør eventuelt etableres eller utbedres for å unngå bevegelser i bygget. Forholdet må ses i sammenheng med generelle grunnundersøkelser.

-Kostnadsestimatet er satt for utbedringer av sprekker/skjevheter.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.3 Krypjkjeller

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av krypkjeller

TG-2

Hytta er delvis oppført over ringmur og er delvis avlukket. Det er derfor valgt å vurdere rom under gulvkonstruksjon som krypkjeller der hvor ringmur er lukket. Ringmuren har lufteventiler.

-Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Det er delvis flatt terreng som kan øke fuktbelastningen i kryprommet.

-Krypkjelleren har begrenset tilkomst slik at kontrollen er ikke fullstendig. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon av hele krypkjelleren er viktig for stadfesting av tilstand.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det anbefales å se på muligheten for å løfte opp bygget, og eventuelt påse at hele bygget står på pilarer for god uttørkingsmulighet på undersiden. Eventuelt bør det vurderes terrengjusteringer eller andre dreneringstiltak.

-Se forhold nevnt i "Drenering" og "Grunnmur og fundament".

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type

Terrasse, Balkong

Det er etablert en terrasse utenfor inngangspartiet. Terrassen er oppført i impregneret trevirke over lecafundament. Det er etablert rekkverk med liggende bord. Avstand ned til terreng er under 50 cm, og det er ikke krav til rekkverk.

Det er etablert veranda med tilkomst ut fra hems. Verandaen er oppført i impregneret trevirke og er lagt inn på bærende stolper ført ned til terreng/fundament. Det er etablert rekkverk med liggende bord.

Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Terrasse:

- Det registreres skjevheter i konstruksjonen.
- Kontroll av bjelkelag er begrenset på grunn av oppmurt stein.
- Overflater er værslitte og bærer delvis preg av alder.
- Stokken i fremkant av konstruksjonen vurderes ikke impregnert. Denne har noen punktvisse råteskader av mindre grad (ikke konstruksjonsmessig fare).

Veranda:

- Det er krav til rekkverk, og rekkverket måles til 61 cm. Åpninger ut på sidene er større enn 10 cm.
- Høyde og åpninger i rekkverk utgjør en risiko for personsikkerheten.
- Rekkverket er noe værslitt med avskallet maling.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Terrasse:

- Skjevheter må rettes opp.
- Det anbefales se på muligheten for nærmere kontroll av bjelkelag.
- Stokken i fremkant bør fuktbeskyttes for å unngå ytterligere skader.
- På grunn av slitasje og alder utelukkes det ikke behov for utskiftinger.

Veranda:

- Rekkverket må forhøyes, og åpninger forminskes.
- Rekkverket har behov for oppussing/utbedring.
- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for ytterligere tiltak, men konstruksjonen fremstår i hovedsak i god stand.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
-Trevinduer med koblet glass. -Dobbel hovedytterdør med enkelt glass. -Dobbel verandadør med enkelt glass på loft. -Innvendig er det fyllingsdører av tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
-Det er fuktmerker i ytterdører/verandadører og vinduer som tyder på kondens eller utettheter. Utvendig er det høy værslitasje i vinduer og dører og bærer preg av dårlig/manglende vedlikehold over lang tid, samt delvis mangel på overflatebehandling. -Verandadør har tung åpne-/lukkemekanisme, og inngangsdør har avknekt håndtak på dør på innsiden. -Slitasjegraden på vinduer og ytterdører vurderes så omfattende at det vil medføre store kostnader for eventuelle oppussinger. -Det er ikke inntrekte vannbrett/beslag over vinduer/dører, og kan medføre inntrekk av fukt i konstruksjonen. -Alle dører i hytta tar i karm, inkludert innerdører. TG 3 på grunn av påvist slitasjegrad i vinduer og ytterdører. TG 2 settes for innerdører som tar i karm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales utskifting av vinduer og ytterdører. Eventuelt må det større renoveringsarbeider til. Kostnadsestimatet er satt for utskiftinger. -Innerdørene bør justeres.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.6 Yttervegger

Type fasade	Tømmer
Veggkonstruksjon/fasader er av tømmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
-Det registreres stedvis noen mindre fuktmerker i enkelte hjørner. Dette kan komme av tidvis slagregn som trekker inn mellom stakkene og er ikke unormalt i tømmerkonstruksjoner. -På innvendig side ved inngangsdør registreres det at 1 tømmerstokk har noe avsprukket treverk, men ingen skader eller unormale forhold utover dette. Dette kan ha vært slik siden oppføring av bygget. -Veggstuss ut fra yttervegg ved terrasse på den ene siden har tegn på noe råte i overflaten (ikke av vesenlig grad). -Det er noe klimatisk slitasje/oppsprekking i enkelte stokker som kan ha behov for tiltak. -Deler av konstruksjonen er plassert nære terreng, men fremstår uten skader (foretatt stikkprøvekontroll). Ved åpningen i yttervegg inne i det ene kryploftet er det påvist et høyt fuktnivå med fare for utvikling av skader. TG 2 på grunn av påviste forhold.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-En utbedring og fuktsikring av tømmerstokker med punktvis skader anbefales. Noe tetting av sprekker i stokker og hjørner anbefales for å minske risikoen for ytterligere fuktinntrekk.
-Se også "Drenering" med tanke på anbefaling om å løfte bygget høyere fra bakken. Dette på grunn av at veggkonstruksjon og gulv delvis ligger nære terreng.
-Åpninger i yttervegger må undersøkes nærmere og utbedres.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging): Innvendig takkonstruksjon

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Det er en konstruksjon med sperretak over langsgående mønsås av rundtømmer.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-3	
-Det er tegn på dårlig lufting eller utettheter i overgang tak/vegger og pipe på hemsan. Dette ved registrering av stedvise fuktmerker/misfarging på vegger, samt at det er fuktmerker på nedsiden av pipegjennomføring gjennom taket, med påfølgende merker på gulv. -Ved åpningen i yttervegg inne i det ene kryploftet er det påvist et høyt fuktnivå med fare for utvikling av skader. -Fuktmerker ved pipe kan komme av utettheter ved pipebeslaget, da det ble registrert at det er forsøkt tettet med plast her. TG 3 er satt på grunn av behov for strakstiltak med tanke på fukt fra pipegjennomføring. TG 2 settes for resterende forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det er behov for ytterligere undersøkelser for å påvise årsak til fuktmerker i himlinger. Utbedringer må eventuelt foretas etter dette. -Åpninger i yttervegger må undersøkes nærmere og utbedres.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.8 Renner og nedløp

Type	Plast
Renner og nedløp er av plast.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
-Nedløp er ikke etablert, og fører til at takvann ikke ledes kontrollert ned til bakken. Dette kan også medføre økt fuktbelastning på yttervegger hvor vannet renner ut. -Det er eldre renner og de har stedvis motfall. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales å se på muligheten for utskifting av takrenner. Eventuelt må det påregnes opprettinger av rennene. -Nedløp må etableres. -Det bemerkes at eldre plastrenner har økt risiko for skader.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
-Det registreres svanker i takkonstruksjonen som kan komme av bevegelser i fundamenter. -Lufting av konstruksjonen er begrenset. -Det er kun spalter i fremkant av tekking, men ikke oppunder tekkingen slik at snø kan tette luftingen på vinterstid. -Vannbord og vindskier er slitte. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter. -Det anbefales å utbedre lufting av konstruksjonen, som et forebyggende tiltak mot fuktskader som følge av kondensering inne i konstruksjonen. -Vannbord og vindskier kan ha behov for vedlikehold/utskiftninger.	

6.10 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-3
-Den ene taksiden har en del mosegroing. -Gjennomføring av pipe har mangelfull tetting og har behov for strakstiltak, da det er registrert fuktmerker innvendig. Det er lagt plast på nedsiden som er en ufagmessig løsning. -Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. TG 3 på grunn av behov for strakstiltak ved pipegjennomføring. TG 2 settes for alder og mosegroing på tekking.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Pipegjennomføringen må utbedres. Kostnadsestimat er satt for lokal utbedring. -Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
-Taket har en bratt takvinkel, og det anbefales derfor snøfanger selv på ru taktekking. -Det bemerkes likevel at det erfaringsmessig sett ikke oppstår takras fra tak med ru taktekking i dette området. -Det er ikke etablert noen takstige for sikker adkomst til pipe. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det kan vurderes montering av snøfanger. -Takstige må monteres for sikker adkomst til pipe.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Gulvkonstruksjon/etasjeskiller er av trebjelkelag. Måling i 1. etasje: Det ble målt med laser i allrom og kjøkken. I allrom er det målt en total høydeforskjell på ca. 66 mm, mens det ble målt total høydeforskjell på ca. 31 mm i kjøkken. Måling på loft: Det ble målt med laser i hemsrommet. Målingen viser en total høydeforskjell på ca. 49 mm.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn -Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på flere rom over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. -Det er noen hakk/skrummer i overflaten på stuegulvet, som er utover normal slitasjegrad. -Stubbloft (underside av bjelkelag mot grunn) har kun begrenset mulighet for kontroll. Det registreres stedvis noe grønske i stubbloftet, som symptom på fukt påkjenning over tid. TG 3 er satt på grunn av påviste høydeavvik over 30 mm. TG 2 settes for slitasje/skader i gulvoverflate, samt grønske i stubbloft.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales -Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til skjevheter og grønske. Dette kan ses i sammenheng med det som er nevnt i "Grunn og fundament" og "Drenering". Kostnadsestimatet kan også ses i sammenheng med utbedring av fundamenter.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Sotluke er plassert i stue. Pipe er pusset over tak og har beslag av metall ned mot tekking.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er vedovn i stue.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
-På hemsen registreres det at 1 elementstein på pipa mangler en hjørnebit. -Pipa har normal funksjon selv med dette avviket. -Sotluka sitter fast i puss/maling, og kan ikke åpnes ved befaringen. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Pipa kan med fordel pusses på sider som mangler puss, og pipa kan helpusses for å lukke avvik påvist i elementstein på hems. -Sotluka må gjøres tilgjengelig for kontroll.	

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Innredning med glatte fronter og benkeplate med laminat. Benkeplaten har nedfelte oppvaskkummer i plast. Det er sommervann og avløp til terreng, men ikke innlagt for helårsbruk. -Eldre innredning som kan ha behov for oppgradering/oppussing. -1 benkeplate sitter løst. -Det registreres muselort inne i kjøkkenskap, samt bak stekeovn. -Panel bak oppvaskkummer har fuktmerker av vannsøl, men ingen skader. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
-Noe oppussing/utbedring av kjøkkenet anbefales. Kjøkkenet kan fungere greit, uten større oppgraderinger om nevnte forhold utbedres. -Tiltak mot mus må påregnes.	

Avtrekk

Type avtrekk	Naturlig
Ventilering foregår naturlig med åpning av vindu.	
Oppsummering av avtrekk	TG-2
-Det er kun ventilering med åpning av vindu. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
-Det kan vurderes å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering. Det finnes løsninger som passer til solcelleanlegg. Naturlig avtrekk trekker ikke fukt effektivt ut ved koking/steking.	

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
-Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning hvor soverom er avdelt for å lage et lite stellerom. Endringen gjelder kun innenfor boligens hoveddel. I utgangspunktet er dette et "ikke søknadspiktig tiltak", men det kan være i strid med krav om brukbarhet (størrelse på rom mm.) Det er ingen konkrete krav til rommets størrelse i dagens forskrift, ut over at rommet skal ha en størrelse som er tilpasset funksjonen. Det er viktig at resterende funksjoner (rom som ble fradelt også har tilfredsstillende størrelse og brukbarhet. Ved en oppdeling til flere rom skal en være oppmerksom på at dagens forskrift anbefaler at det ikke bygges rom under 7 m2.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
-Det er ikke krav til ferdigattest på bygg oppført før 01-01-1998.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
-Rom for varig opphold har takhøyde lavere enn 220 cm. -Det minste soverommet har ikke nok dagslysinnslipp. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
-Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukkingsapparat.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
-Brannslukkingsapparat og røykvarsler er mer enn 10 år.	

6.16 Trapp

Beskrivelse	
Det er etablert åpen tretrapp opp til hems.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1
-Det stilles ikke spesifikke krav til trapper som leder til arealer som ikke er måleverdig. Tilstandsgraden er satt ut fra at trappen fungerer som normalt, men det er likevel anbefalt å etablere håndløper/rekkverk.	

6.17 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Ingen ventilering utover åpning av vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
-Hytta har ingen ventilering utover muligheten for åpning av vindu. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert for optimal ventilasjon.	

6.18 Øvrig: Museaktivitet

Beskrivelse	
Det er registrert museaktivitet i hytta.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
-Det registreres noe muselort i oppbevaringsskapet mot yttervegg på kjøkken, samt inne i kjøkkeninnredning.	
TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales tiltak mot mus. Ytterligere påvisning av omfang før dette må til.	

6.19 Øvrig: VVS

Beskrivelse	
Vann og avløpsrør er av plast. Det er opplyst om mulighet for sommervann. Avløp ledes til terreng.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
-Vann og avløpsrør har nådd en alder hvor restlevetiden er usikker. Anlegget er ikke funksjonstestet. TG 2 på grunn av alder på rør.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Vann og avløpsrør må funksjonstestes for å fastsette tilstanden.	

6.20 Øvrig: Solcelleanlegg

Beskrivelse

Det er etablert solcelleanlegg. Ledninger er lagt åpent innvendig.

Oppsummering av øvrig

TG-1

-Ingen unormale forhold er registrert.

6.21 Øvrig: Uthus

Beskrivelse

Uthus oppført i én etasje på pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er teknet med metallplater. Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Vindu med enkelt glass.

6.22 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Avløpsrør

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Vannledninger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Elektrisk

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

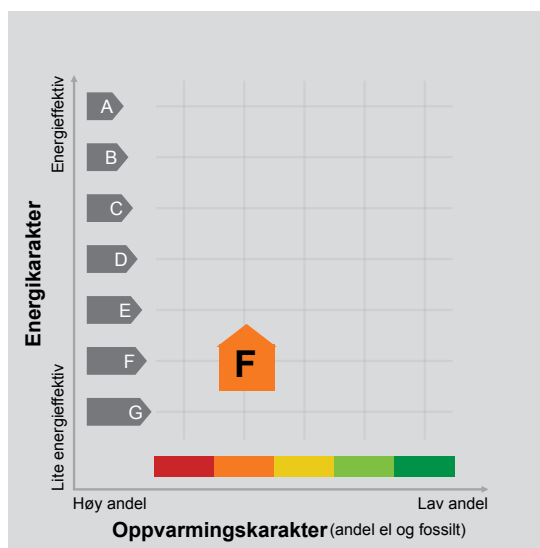
6.31 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Siksjølia 524
Postnummer	2555
Sted	TUFSINGDALEN
Kommunenavn	Os
Gårdsnummer	94
Bruksnummer	73
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300180411
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-27649
Dato	19.09.2024
Innmeldt av	SNORRE KOLSTAD



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

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

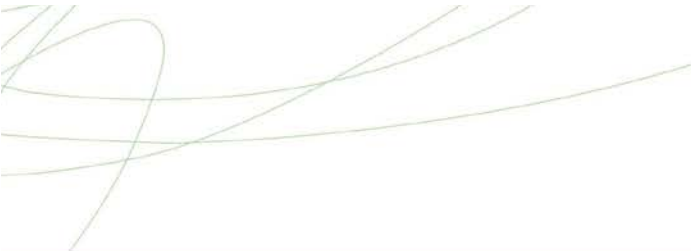
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

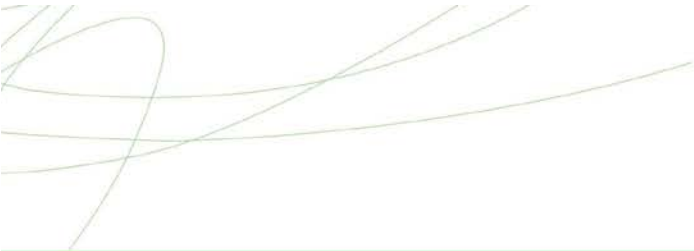
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Etterisolering av yttervegg
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Montere urbryter på motorvarmer
- Slå el.apparater helt av

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	45
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Dra en kolonneoverskrift, og slipp den her for å gruppere etter denne kolonnen

Guu 94/73

Avgiftstype	Termin	Kjøring	Avg. bygg	Vare	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Pris(u/mva)	Geb. fra/lev.	Geb. til	Beløp (u/mva)	Årsbeløp (u/mva)	Merknad	Termin fra	Termin
Løpende	Mars	Mars	300180411	319	HYTTERENOVASJON	1	CONT	1 369,00	01.01.2025		684,50	1 369,00			
Løpende	Mars	Mars	300180411	329	EIENDOMSSKATT PRIVAT	304000	prom	4,00	01.01.2025		608,00	1 216,00			

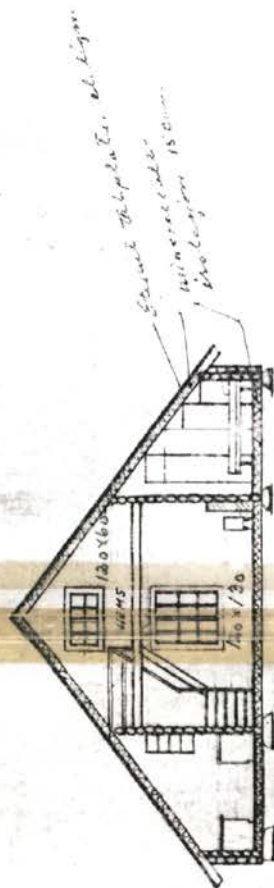
+ 25% mva på renovasjon

342,25

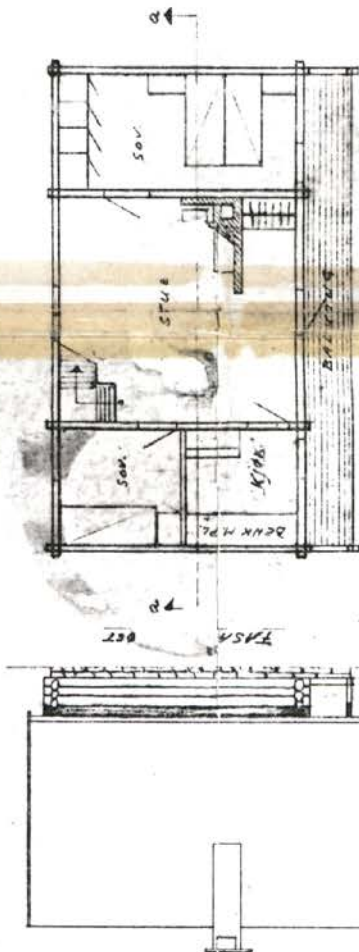
2927,25



Vedlegg til
 J.nr. 492/80
 OS KOMMUNE
 Kommuneingeniøren
 2350 Os i Østfolden



SNITT A-A



lytte på oppføring i Skjoldha.

Gjeld Rådgiver
 2500 kr/mot.

Gjeld: 14280
 OS KOMMUNE
 Bygningsskisse
 15.11.80



90x160
 FASADE MOT SØ

HYTE AV GAMMELT TØMMER	
CHRYSD AT NYDOR I ALVDAL	
M:1:100	26.1.1931
Halsen Hønsen	

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3430 - OS
Gårdsnummer: 94
Bruksnummer: 73

Utskriftsdato/klokkeslett: 10.09.2024 kl. 09:24
Produsert av: Hege Narbuvoll - 3430 Os
Attestert av: Os kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	NYLØENGET
Etableringsdato:	09.06.1981
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 94 / 73	1 251,3 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		100663	DRENG ANITA FRØYD		HÖGEBO SVARVARTORPET 362 94 TINGSRYD SVERIGE	1 / 2
Hjemmelshaver		231167	DRENG HALVARD		TJØLLINGVEIEN 429 3280 TJODALYNG	1 / 2

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6914024	636579		1 251,3 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

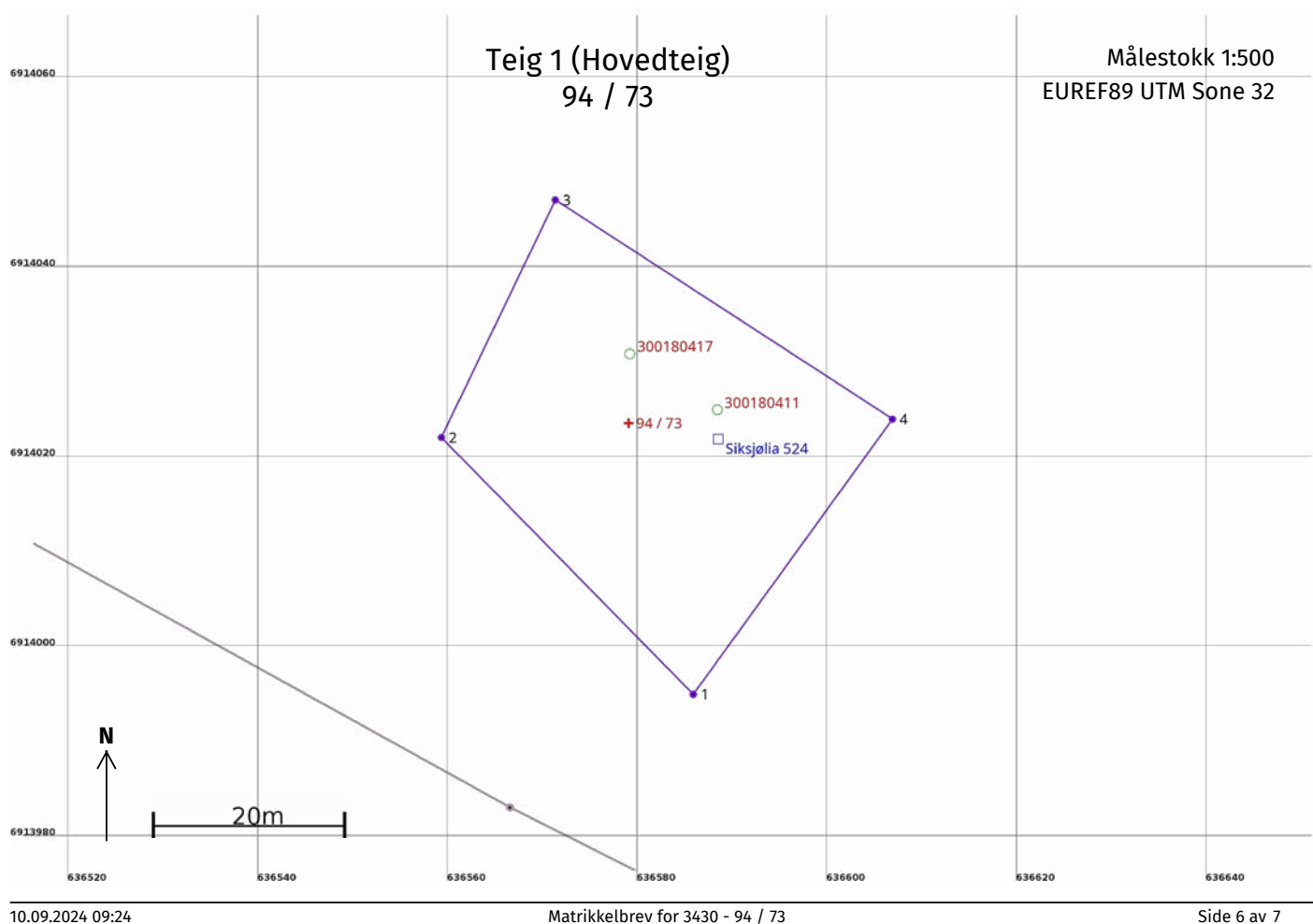
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
Annen referanse					
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3430 - 94/73		
		Omnummerert fra:	0441 - 94/73		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	09.06.1981				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0441 - 94/2	-1 251,8	
		Mottaker	0441 - 94/73	1 251,8	

Adresser							
Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Siksjølia	7004	524		Grunnkrets	0110 Øvre Tufsingdal	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32		Stemmekrets:	1 Os	
			6914022	636589	Kirkesokn:	03050403 Narbuvoll	
					Postnr.område:	2555 TUFSDALEN	
					Tettsted:		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten										
Bygningsnr: 300 180 411		Bebygd areal: 53		Ant. boliger: 0		Datoer				
Løpenr:		Bruksareal bolig: 35		Ant. etasjer: 1		Rammetillatelse:				
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet: 0		Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:				
Nord: 6914025 Øst: 636588		Bruksareal totalt: 35		Avløp:		Tatt i bruk: 01.01.1980				
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig: 0		Har heis: Nei		Midlertidig brukstillatelse:				
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol		Bruttoareal annet: 0		Ferdigattest:						
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt: 0								
Bygningsstatus: Tatt i bruk		Alternativt areal: 0								
Energikilder:		Alternativt areal 2: 0								
Oppvarming:										
Etasjer										
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	
H01	0	35	0	35	0	0	0	0	0	
Bruksenheter										
Adresse			Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC Matrikkelenhet
7004 Siksjølia 524			H0101		Fritidsbolig		35	0	Kjøkken	0 0 94/73
Kontaktpersoner										

Rolle	Føds.dato/org.nr		Navn		Bruksenhet		Adresse				
Tiltakshaver	100663		DRENG ANITA FRØYD				HÖGEBÖ SVARVARTORPET 362 94 TINGSRYD SVERIGE				
Tiltakshaver	231167		DRENG HALVARD				SVERIGE TJØLLINGVEIEN 429 3280 TJODALYNG				
Bygningsnr:	300 180 417				Bebygd areal:		13	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:					Bruksareal bolig:		0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32				Bruksareal annet:		9	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6914031 Øst: 636579				Bruksareal totalt:		9	Avløp:		Tatt i bruk: 01.01.1980	
Bygningsendringskode:					Bruttoareal bolig:		0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuth.anneks til fritidb				Bruttoareal annet:			Ferdigattest:			
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring				Bruttoareal totalt:		0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk				Alternativt areal:		0				
Energikilder:					Alternativt areal 2:		0				
Oppvarming:											
Etasjer											
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2		
H01	0	0	9	9	0	0	0	0	0		
Bruksenheter											
Adresse			Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC Matrikkelenhet
						Unummerert bruksenhet		0	0		0 0 94/73



Areal og koordinater

Areal: 1 251,3 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6914024 Øst: 636579

Grensepunkt / Grenselinje			Ytre avgrensing				
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6913995,32	636585,87		Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	36	
			37,89				
2	6914022,37	636559,34		Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	36	
			27,75				
3	6914047,40	636571,33		Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	36	
			42,37				
4	6914024,31	636606,85		Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	36	
			35,79				

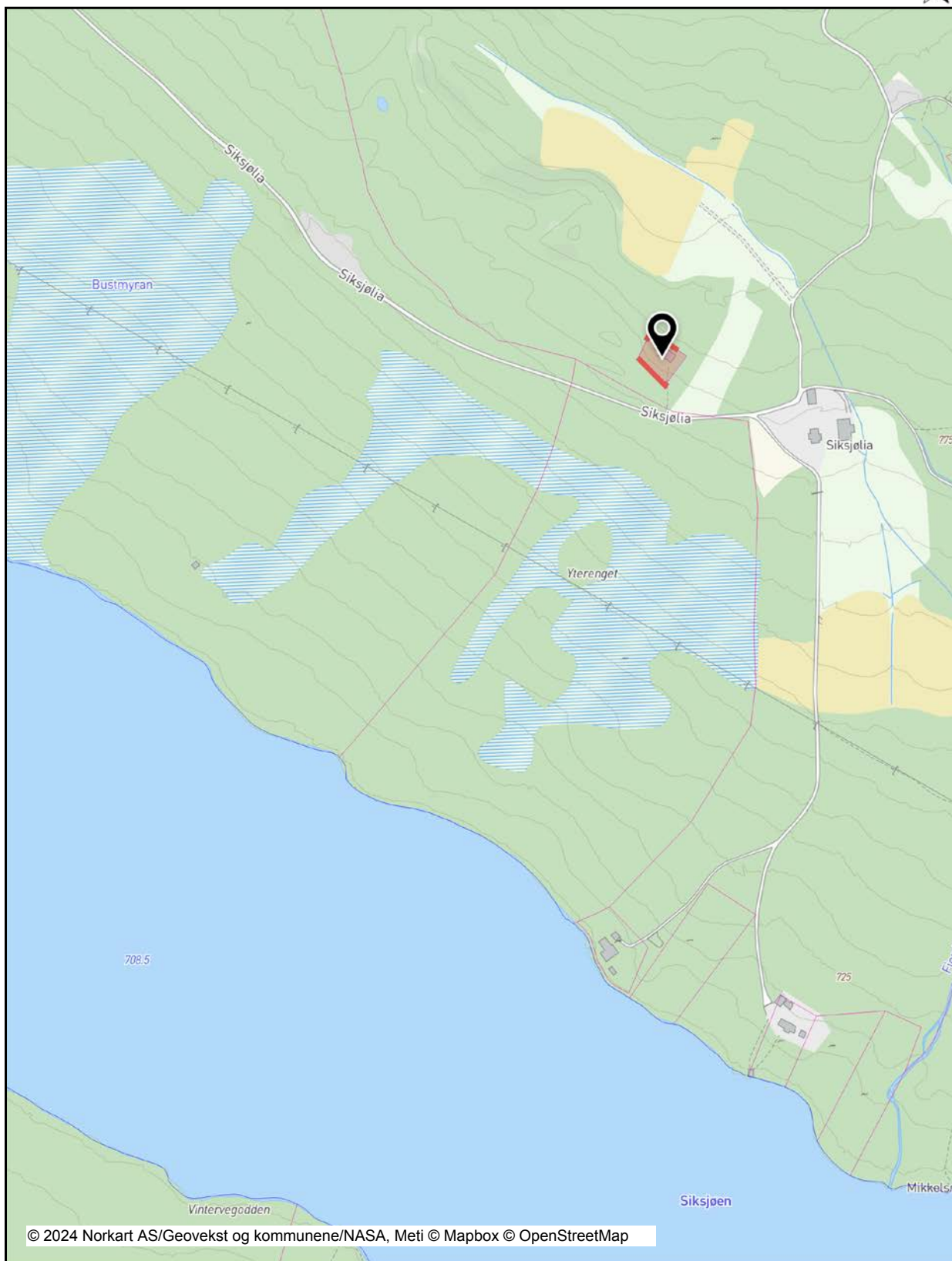


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 09.09.2024

Målestokk: 1:5000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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.

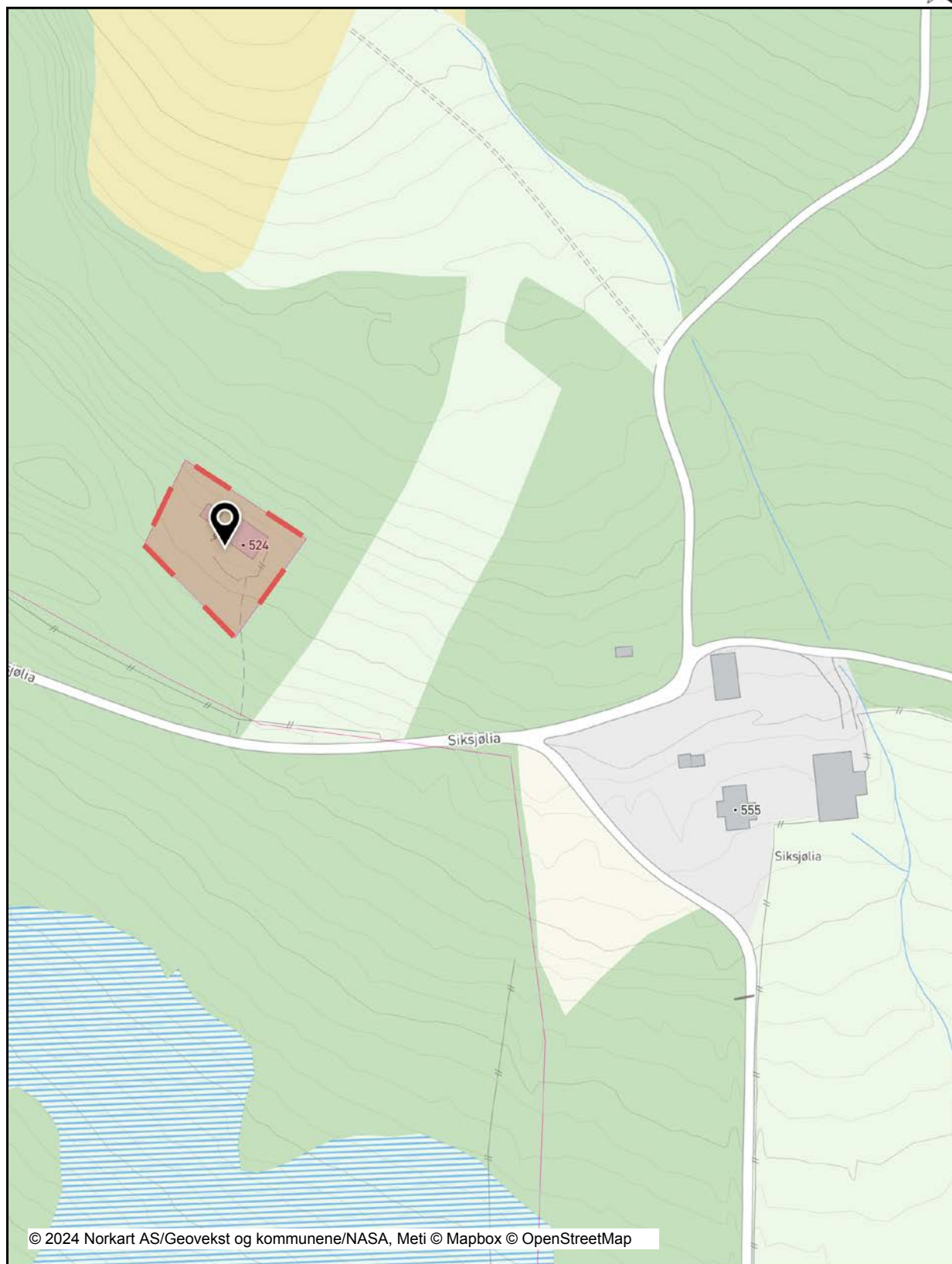


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 09.09.2024

Målestokk: 1:1500

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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.

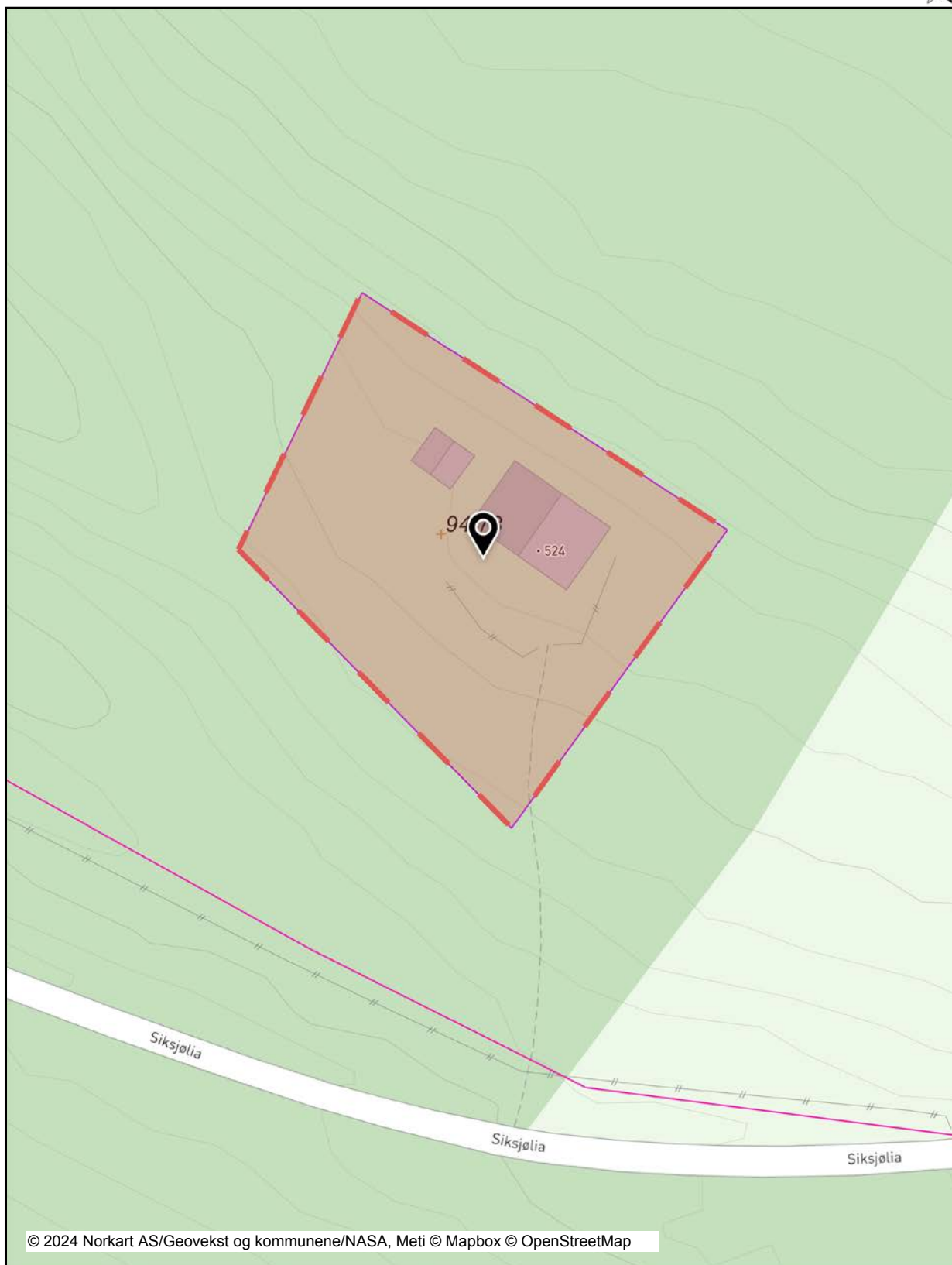


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 09.09.2024

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



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

Nabolagsprofil

Siksjølia 524

Høyde over havet

777 m



Offentlig transport

✈ Røros lufthavn	49 min 🚗
🚋 Siksjølia Linje 896	9 min 🚗 5.2 km
🚋 Kvilvang Linje 896	10 min 🚗 5.5 km

Avstand til byer

Røros	45 min 🚗
Trondheim	2 t 59 min 🚗

Vintersport

Alpin

- Røros Alpinsenter Hummelfjell
- Kjøretid: 37 min
- Skitrek i anlegget: 4

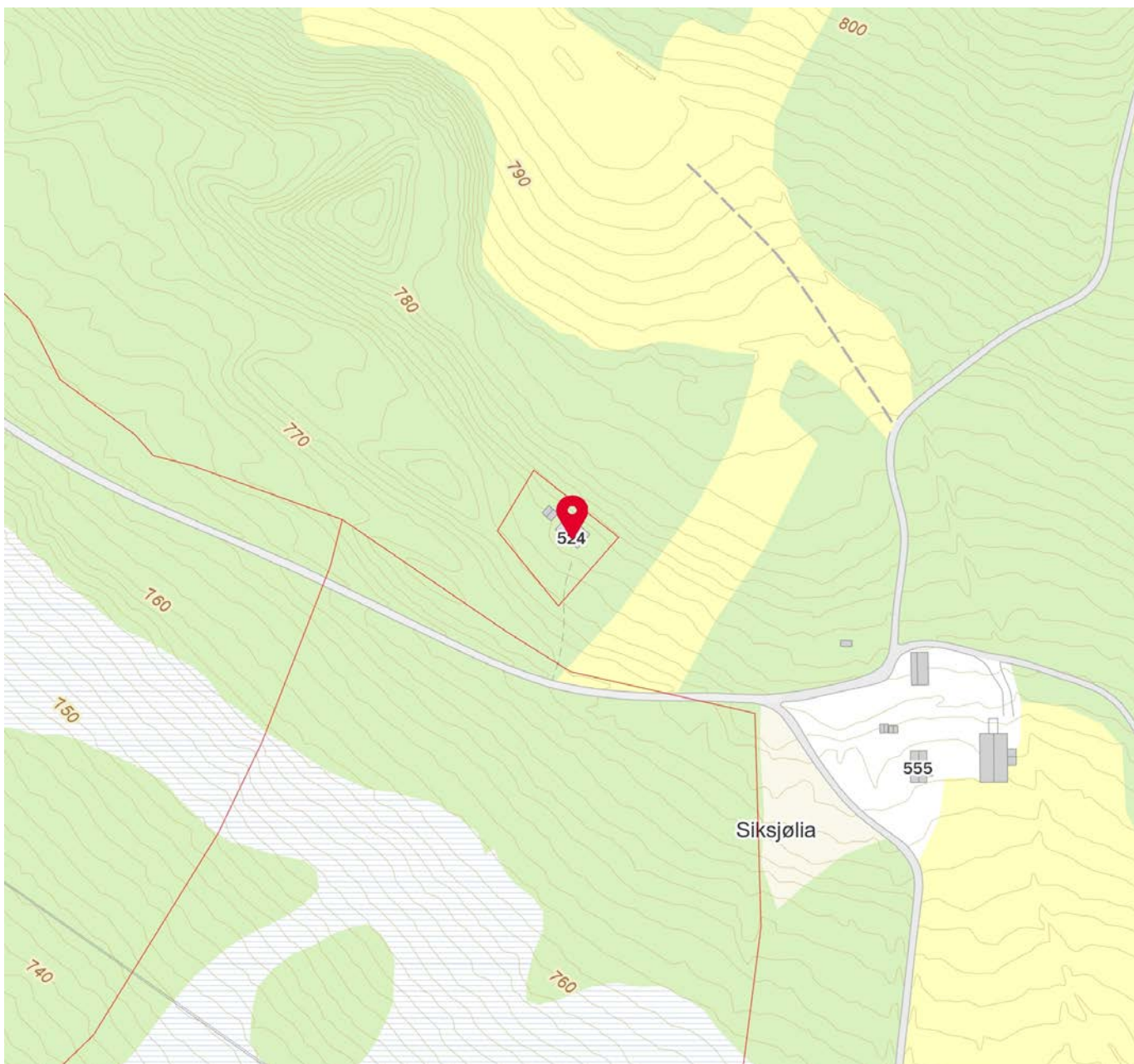
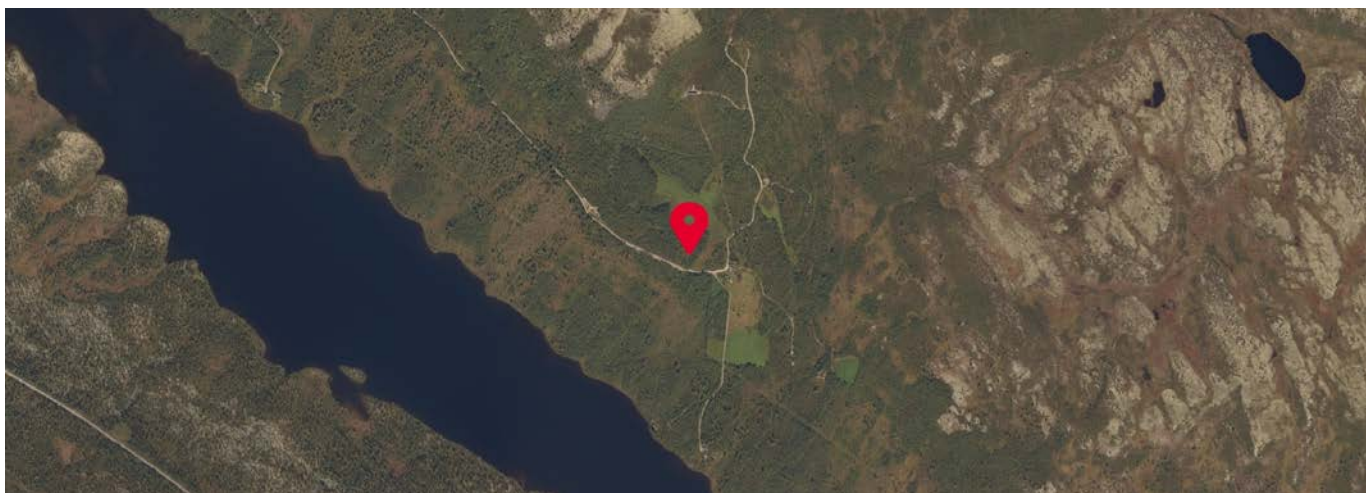


Sport

⚽ Tufsingdal fotballbane Ballspill	18 min 🚗 15.7 km
---------------------------------------	---------------------

Dagligvare

Nærbutikken Tufsingdal Søndagsåpent	17 min 🚗 15.2 km
--	---------------------





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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Siksjølia 524
2555 TUFSDINGDALEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy Nyrud

Telefon: 984 05 032
E-post: tommy.nyrud@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre