



aktiv.

Djupdalsvegen 10, 2838 SNERTINGDAL

**Innbydende og koselig fritidsbolig
ved idylliske Åbbortjern - strøm -
bilveg frem - fin utsikt og gode
turmuligheter.**



Eiendomsmegler
Anne Mette Skar

Mobil 980 15 622
E-post anne.mette.skar@aktiv.no

Aktiv Gjøvik Land Toten
Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 950 000,-
Omkostn.: Kr 25 100,-
Total ink omk.: Kr 975 100,-
Årlig festeavgift: Kr 6 000,-
Selger: Anne-Lise Nordnes

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 50/74 kvm
Tomtstr.: 749.6 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 242, bnr. 22
Oppdragsnr.: 1209250065

Innbydende og koselig
fritidsbolig ved idylliske
Åbbortjern.

Innbydende og koselig fritidsbolig med flott beliggenhet like ved Åbbortjern med fine bade- og fiskemuligheter. Innlagt strøm. Vann i dusjhus. Sommervann i hytta. Cinderella forbrenningstoalett. Veg helt frem. Her kan man lade batteriene og finne ro i sjela med naturskjønne omgivelser. Masse blåbær og tyttebær i nærområdet. Flotte turmuligheter i området sommer som vinter. Kort veg til skiløype. Fritidsboligen har kjøkken med koselig frokostplass og fin utsikt til vannet. Lun og koselig stue med plass til både sofagruppe og godstoler hvor man kan nyte den fine utsikten til vannet. Utgang til romslig delvis overbygget veranda hvor man kan nyte solrike dager. Inneholder 2 soverom i hytta. I tillegg anneks, uthus/anneks, samt dusjhus. Gode parkeringsmuligheter. Tomten er inngjerdet.



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen24
Tilstandsrapport44
Egenerklæring79
Nabolagsprofil.....88
Forbrukerinformasjon98
Budskjema99



Lun og koselig stue med vedfyring.
Utgang til terrasse.



Enkelt kjøkken med fin plass til spisebord.



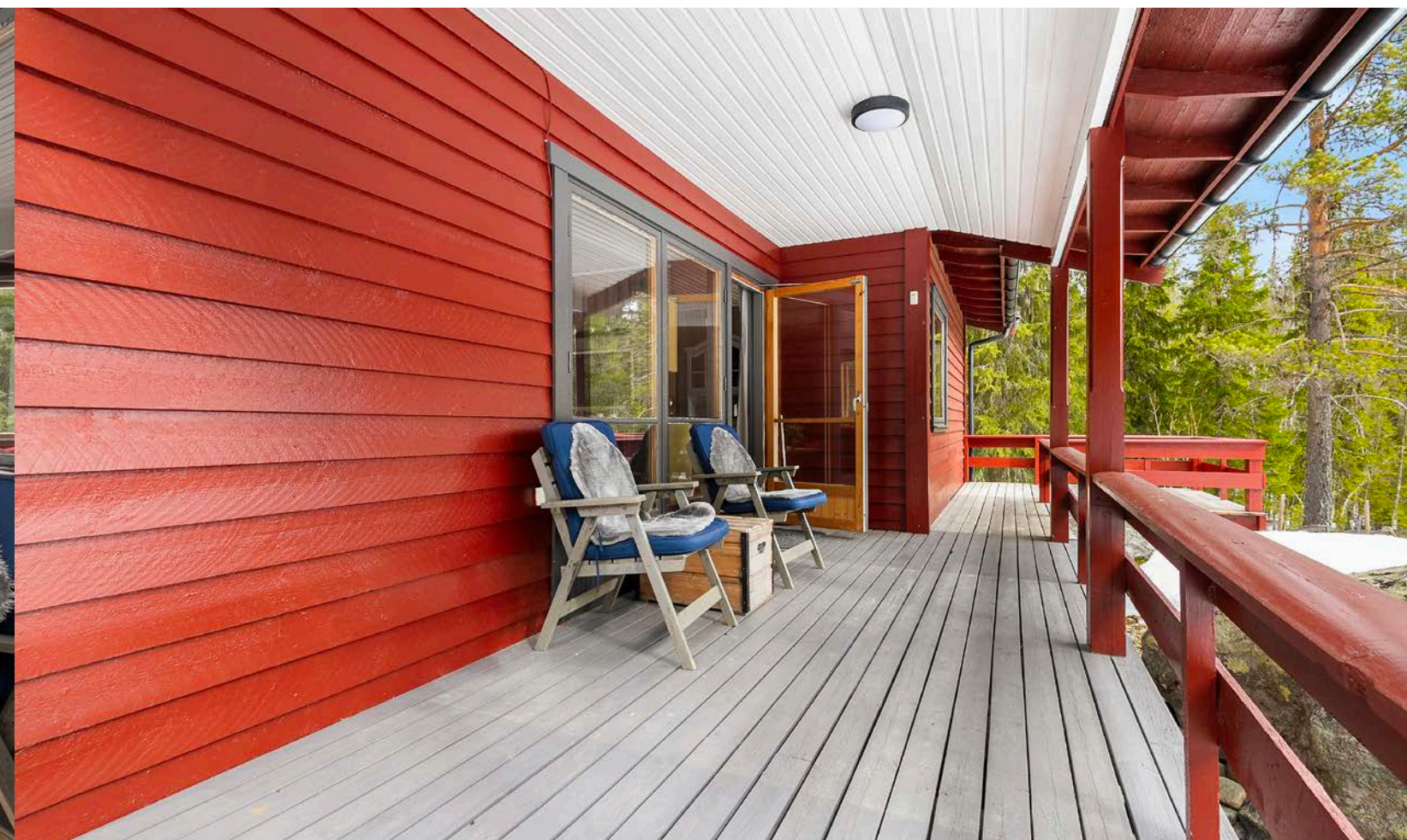
Hytta inneholder 2 koselige soverom.



Utedo i tilknytning til uthus,
i tillegg til Cinderella forbrenningstolett som er inne i
hytta.



Flott uteplass i all slags vær.
Fin utsikt mot Åbortjernet.



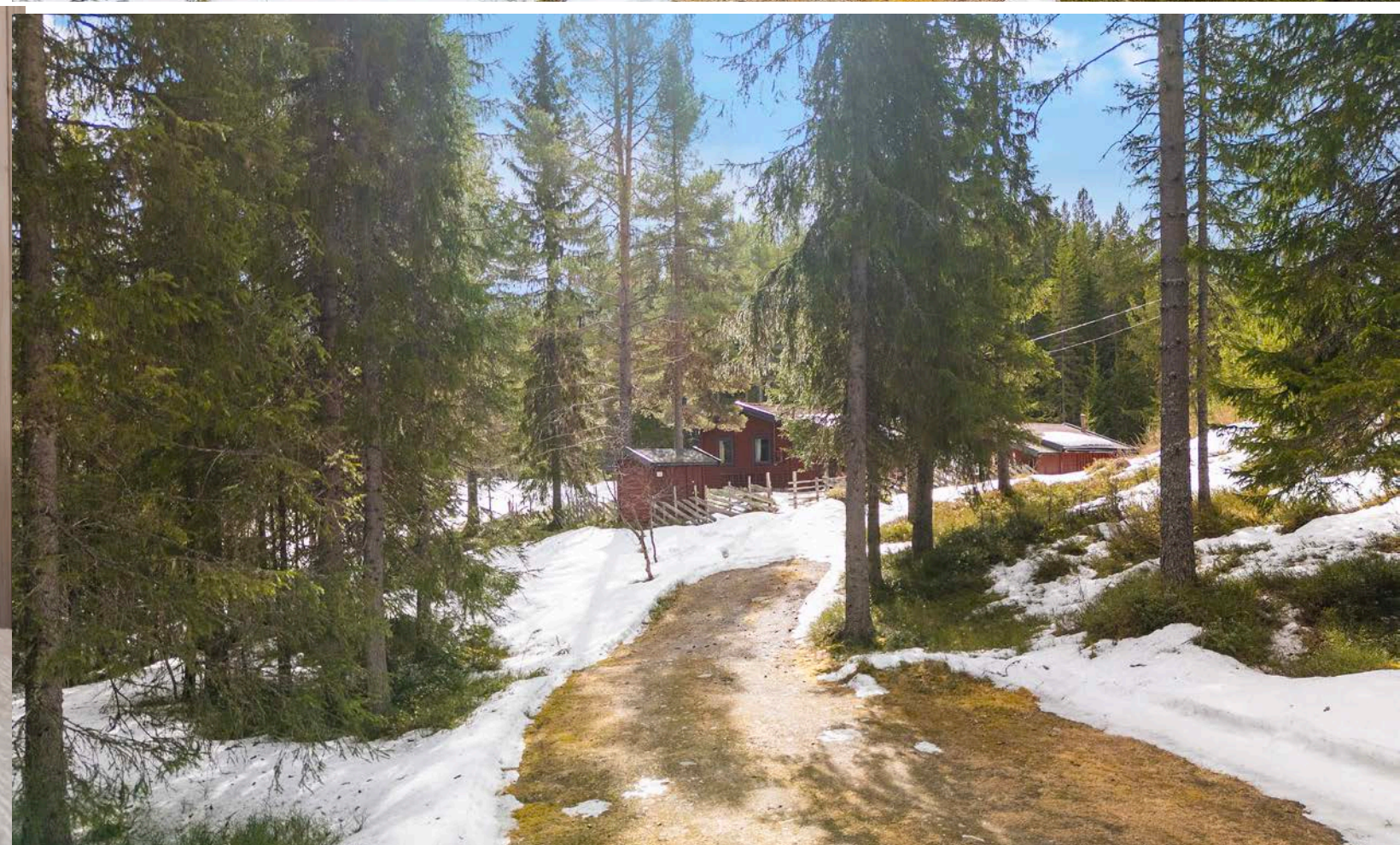


Naturtomt rundt hytta.
Skjermet og fin beliggenhet.

Det er satt opp 2 anneks i tilknytning til hytta.

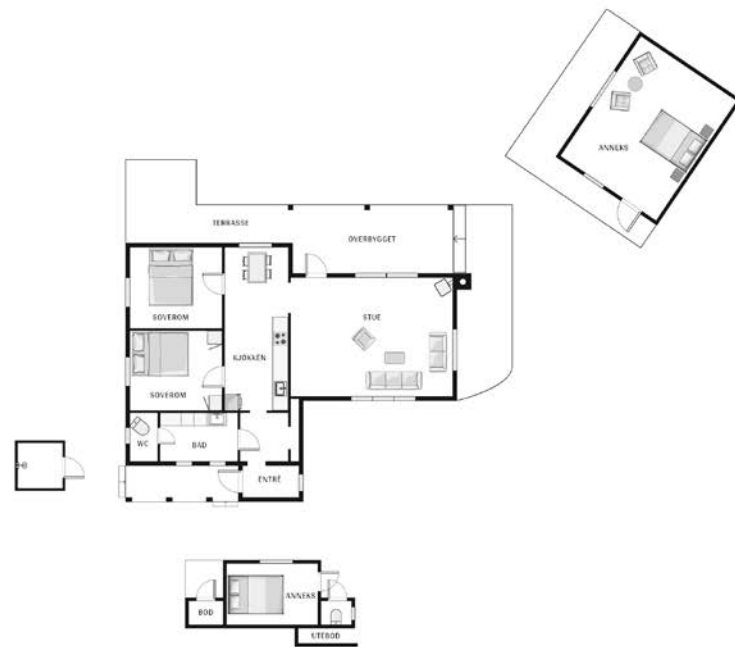


Anneks på eiendommen er ikke godkjent som rom for varig opphold.



Plantegning.

1. etasje



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - Avvik kan forekomme



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

Notater



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 50 m²
BRA - e: 24 m²
BRA totalt: 74 m²
TBA: 48 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 50 m²
Stue/kjøkken, 2 soverom, entré, toalettrom og sanitærrom.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
32 m² Terrasse.

Anneks 1

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 10 m²
Bod, utedo.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
3 m² Terrasse.

Dusjhus

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 2 m²
Bod.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
1 m² Terrasse.

Anneks 2

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 12 m²
Bod.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
12 m² Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,38 m og skråhimling.
Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

749.6 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har festet tomt. Inngjerdet.
Naturtomt rundt hytta.
Skjermet og fin beliggenhet.
Fin utsikt mot Åbortjernet.

Tomtestørrelse er oppgitt iht opplysninger gitt av kommunen/ kommunens matrikkelkart.

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

Eiendommen ble etablert: 12.07.1976.

Et uthus står på tvers av tomtegrense.

Årlig festeavgift

Kr 6 000

Festetid

40 år.

Utdrag fra festekontrakt:
Festet gjelder for perioden 1/1 1975 til 31/12 2014.
Dog kan festeren kreve festet videre forlenget for 20 år ad gangen.

For ytterligere informasjon rundt festeforholdet konferer med megler.

Regulering av festeavgift

Neste avtalte regulering: 2025.
Avtalte vilkår for regulering: KPI.
Sist regulert: 2020.
Bortfester har ikke forkjøpsrett, men skal godkjenne ny fester.

I tillegg til festeavgiften betales en serviceavgift på ca. kr. 2-3000,- pr år som dekker veger, vannposter, renovasjon etc.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Ikke anledning til å innløse tomten.

Festekontrakt datert

18.01.1976.

Beliggenhet

Fritidseiendom med flott beliggenhet i Snertingdalen ved hyttefeltet Hemsangen. Det er kort veg til vannet Åbbortjern, hvor det er badeplass og fiskemuligheter. Flat og fin tomt med fin utsikt mot vannet. Umiddelbar nærhet til flotte turmuligheter og milevis med godt preparerte skiløyper med skihytte langs langrennsløypa.

Området består av skogsterreng og er bebygget med hytter. Det er rikt med både blåbær og tyttebær i området.

Nærmeste dagligvareforretning og bensinstasjon ligger i Snertingdal sentum, ca 7,5 km unna.

Ønsker man flere servicetilbud så ligger Gjøvik ca 30 km unna, og til Landsbyen Dokka er det ca 25 km. I løpet av en times kjøretur finner man også Hafjell, Synnfjellet og Lillehammer.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst

Se kart.
Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved felles visninger.

Bebyggelsen

Det er fritidsbebyggelse i området rundt.

Bygningssakkyndig

Thomas Sirirud

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taket er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp og beslag i metall og plast.
Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning.
Saltak i trekonstruksjon. Skråtak. Kaldtloft.
Luftespalter i raft.
Undertaksbord. Luftespalte/ventil i gavl.

Trevinduer med 1+1 lags glass. Trevinduer med 2-lags isolerglass.
Alder på isolerglass er i hovedsak: 2012 og 2007.
Ytterdør i tre med 1+1 lags glass. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

Terrasse mot nord:
Fundamentert med blokker direkte på grunn.
Konstruksjoner og synlige overflater i treverk.
Belysning. Takoverbygg.

Terrasse mot sør-øst:
Fundamentert med blokker direkte på grunn.
Konstruksjoner og synlige overflater.i treverk.
Takoverbygg over deler av konstruksjonen.

Støpt ringmur med krypkjeller under deler av bygningen.

Punktfundamentering på pilarer. Grunnmur i betong og lettklinkerblokker.

Synlig fjell under deler av hytta.

Anneks:
Taket er tekket med asfaltshingel. Takrenner/nedløp og beslag i plast. Vindski i treverk. Yttervegg i trekonstruksjon.
Liggende utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjon. Skråhimling. Kaldtloft.
Undertaksbord. Trevinduer med 1-lags glass.
Ytterdør i tre. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. punktfundamentert på pilarer. Innlagt strøm.
Tregulv. Panel på vegger og himling. Panelovn.
Enkel standard. Behov for vedlikehold. Forenklet byggverk.

Anneks:
Taket er tekket med asfaltshingel. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk. Yttervegg i trekonstruksjon.
Liggende utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjon. Skråhimling. Undertaksbord.
Undertaksbord. Trevinduer med 2-lags isolerglass.
Trevinduer med 3-lags isolerglass. Ytterdør i tre.
Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Innlagt strøm.
Fundamentert på betongfundamenter. Laminat på gulv. Panel på vegg og himling. Panelovn.
Enkel standard. Behov for vedlikehold.

Dusjhus/ anneks:
Taket er tekket med asfaltshingel. Takrenner/nedløp og beslag i plast. Vindski i treverk. Yttervegg i trekonstruksjon.
Liggende utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjon. Ytterdør i tre. Ytterdør i tre. Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong.
Innlagt strøm. Dusj. Panel på vegg og himling.
panelovn. Trevinduer med 1+1 lags glass.
Enkel standard. Behov for vedlikehold og

utbedringer. Forenklet byggverk.

Iht. tilstandsrapport datert 07.04.2025 av Thomas Sirirud.
For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring
Påpekte punkter i selgers egenerklæring:
Pkt. 9: Fant museskit inne på det små soverommet når vi overtok hytta i 2021,det viste seg at det var ei asfaltplate under golvet som var løsnet, fikset dette ,har ikke sett noko museskit eller hørt noko aktivitet siden.
Pkt. 16: Lagt terrasse dekke utfor i kjøkkenvindu. Utført av faglært (Byggmester Nordnes AS) og ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Pkt. 24: Festetomt 6000 pr. år Avtale med grunneier om snørydding fram til hytte.

Innhold
Fritidsboligen inneholder:
Stue/kjokken, 2 soverom, entré, toalettrom og sanitærrom.
Stor terrasse.

I tillegg har man anneks, uthus/anneks/utedo og dusjhus.

Standard
Velkommen til en sjarmerende og innbydende fritidsbolig med en solrik og flott beliggenhet like ved vakre Åbbortjern – et eldorado for både bading og fiske.
Her får du en fin mulighet til å eie et sted der roen senker seg i det øyeblikk du ankommer, omgitt av

vakker natur og fredelige omgivelser.

Her er det innlagt strøm og helårsvann i dusjhus og sommervann i hytta. Det er helårsveg helt frem til døra – enkelt og praktisk for både helgeturer og lengre opphold.
Dette er stedet der man virkelig kan lade batteriene og finne ro i sjela, omgitt av naturskjønne skoger og et rikt dyreliv.

Området byr på flotte turmuligheter både sommer og vinter. Her er det kort vei til skiløyper, og i nærområdet finner du rikelig med både blåbær og tyttebær – perfekt for barnefamilier eller deg som elsker å sanke naturens egne skatter.

Hytta inneholder et trivelig kjøkken med koselig frokostplass og nydelig utsikt mot vannet – et perfekt sted å starte dagen.
Den lune stua har god plass til både sofagruppe og godstoler, og med en stemningsfull vedovn er dette et rom som inviterer til hygge og varme på kjølige kvelder.

Fra stua er det utgang til en romslig, delvis overbygget veranda – et fantastisk sted å nyte late solrike dager eller rolige kvelder med utsikt over vannet.

Fritidsboligen har to soverom inne i hytta. Det er både anneks og Uthus/anneks/utedo på eiendommen.
På eiendommen finner du også et praktisk uthus/ dusjhus, samt gode parkeringsmuligheter.

Tomten er inngjerdet, noe som gir både skjerming og trygghet, enten du har barn eller firbeinte familiemedlemmer med deg på tur.

Alt i alt – en trivelig fritidsbolig hvor du kan skape mange gode minner i naturskjønne omgivelser. Dette er stedet for deg som søker ro, nærhet til naturen og et lunt, innbydende fristed året rundt.

KJØKKEN:
Innredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Laminert benkeplate. Dobbel kjøkkenkum. Kjøkkenvifte med kullfilter/omluft. Plass til frittstående: Komfyr. Kjøleskap/frysenskap. Hvitevarer medfølger.

BAD/ VASKEROM:
Toalettrom:
Gulvbelegg. Tapet på vegg. Malte plater i himling. Gulvmontert Cinderella forbrenningstoalett. Naturlig avtrekk. Panelovn.

INNVENDIGE OVERFLATER:
Gulvflater er i hovedsak preget av:
Belegg. Tregulv.

Veggflater er i hovedsak preget av:
Panel.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Panel. Malte plater.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Elementpipe.

Glatte dører. Profilert dør. Glassfelt i dør

DIVERSE UTSTYR:
Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Elektrisk anlegg med automatsikringer. I hovedsak

skjult ledningsnett.

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

Det som følger meg er alle møbler, senger, tv x2, hvitevare, alle fastmonterte lamper. Alle utemøbler og putekasse. Og alle benker som er ute. Parasoll og fot følger også med. Det ligger også noe hun igjen under veranda som kan brukes på vedlikehold av gjerde. Det står en høvelbenk i boden, den følger også med. Og all ved i vedboden.

Personlige ting blir tatt ut etter visning.

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

Moderniseringer og påkostninger
Normal til enkel standard og planløsning.

Bygningen gir et inntrykk av å være godt ivaretatt både på utsiden og innsiden, men det er noen bygningsdeler som krever vedlikehold og tiltak. Bygningens alder og byggemåte tilsier at ved oppussing eller andre tiltak på bygningen kan avdekkes avvik som ikke er beskrevet i rapporten.

Generelt behov for vedlikehold.

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

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

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 3 – STORE OG ALVORLIGE TILTAK:
Ingen punkter registrert.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:
Utvendig > Takteking:
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taktekingen er innsisert fra bakkenivå og innvendig i boligen fordi det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringsstidspunktet. Dette innebærer at takteking ikke er tilstrekkelig besiktiget og tilstandsgrad er i hovedsak gitt på bakgrunn av alder. Jeg oppfordrer til nærmere besiktigelse av takteking. Deler av taktekingen er dekket av mose

og bør fjernes, da dette kan forkorte levetiden til tekkingen. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak:
• Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen og undertak skiftes ut. Konsekvensen kan være redusert brukstid og fuktskader, også på andre bygningsdeler. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

Utvendig > Nedløp og beslag:
Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det ble registrert lekkasjer fra takrenner eller nedløp. Folie eller malingsflass ble registrert. Vindskier har råteskader.

Konsekvens/tiltak:
• Stigetrinn for feier må monteres. Dersom pipa er høyere enn 1,2 meter over tak, målt på pipens korteste side, skal det være montert feieplattform (denne skal være typegodkjent). Behov for vedlikehold og utbedringer. Avviket kan øke fuktpåkjenningen på andre bygningsdeler.

Utvendig > Veggkonstruksjon:
Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Store deler av konstruksjonen er skjult, eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Erfaringsmessig kan eldre trevegger ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduene. Lufting av kledning er ikke i samsvar med dagens anbefalte løsning, den er heller ikke dårligere enn den normale løsningen på tidspunktet da huset ble bygget. Lav høyde mellom grunnen og kledning rundt deler av bygningen, risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30 cm. Deler av kledning bærer preg av slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
For å lukke avviket må det gjøres tiltak. Behov for vedlikehold og utbedringer. Manglende lufting øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Etterisolering av ytterveggene er en av flere mulige tiltak for å redusere bygningens varmetap og bør inkluderes som en del av en helhetlig plan for energioppgradering av hele bygningen. Etterisolering kan utføres som en del av andre utbedringsarbeider på veggene, for eksempel utskifting av kledning og vinduer, eller som en del av innvendige rehabiliteringsarbeider.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Takkonstruksjonen er i hovedsak lukket, inspeksjonsmulighetene er derfor begrenset. Isolerte, skrå takflater anses som en risikokonstruksjon på grunn av historisk høy forekomst av skader. Takkonstruksjonens bæreevne bør undersøkes nærmere. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil.

Konsekvens/tiltak:
• Lufting/ventilering bør forbedres.
Ved betydelige utbedringsbehov bør man alltid vurdere muligheten for å oppgradere taket til dagens tekniske standard. Hver vår og høst bør man gjennomføre inspeksjoner av alle tak for å vurdere tilstanden og identifisere nødvendige tiltak. Mangelfullt eller feil vedlikehold kan redusere levetiden eller forårsake betydelige skader. Utilstrekkelig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsvis føre til kondenssskader og isdannelser under kaldere værforhold. Å gjennomføre etterisolering er en av flere potensielle tiltak for å minimere varmetapet i bygningen, og det bør integreres som en del av en helhetlig plan for energioppgradering av hele bygningen. Merk at dampsperre mellom kald og varm sone bør undersøkes før etterisolering starter. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

Utvendig > Vinduer:
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Værslitte karmen. Kondensmerker/fuktmerker på enkelte vinduer. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak:
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
For å lukke avviket må det gjøres tiltak. Overflatebehandlingen betyr svært mye for levetiden til vinduer og dører av tre. Vedlikeholdsintervallene

avhenger av overflatebehandlingen og hvor værutsatt vinduene eller dørene står. Innvendige fuktforhold spiller også en viss rolle for vedlikeholdshyppigheten. Konsekvensen kan være fuktskader og høyere energitap på bygningen.

Utvendig > Dører:
Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
Bygningsdelen er gammel og det er kort forventet gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak:
• Andre tiltak:
Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men for å lukke avviket må det gjøres tiltak. Konsekvensen kan være høyere energitap på bygningen.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Enkel konstruksjon som krever jevne vedlikeholdsintervaller og ettersyn. Behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak:
• Andre tiltak:
Behov for vedlikehold og utbedring. Konsekvensen for nevnte avvik kan være fallulykker, tiltak for å bedre sikkerheten anbefales.

Innvendig > Overflater:
Vurdering av avvik:

• Det er avvik:
Enkelte skader/merker på overflater. Lagrede gjenstander begrenset inspeksjonsmuligheten enkelte steder. Det ble ikke registrert spor etter mus, man bør likevel forvente en viss forekomst av mus i en slik type bygning.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men for å lukke avviket må det gjøres tiltak. Mus i bygninger kan forårsake strukturelle skader på bygningsdeler, for eksempel gnaging på kabler/rør, isolasjon, tettesjikt etc. Mus kan i enkelte tilfeller overføre sykdom til mennesker.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Avviket ble registrert blant annet i stue/kjøkken-området, det gjøres oppmerksom på at det kun utføres stikkprøver på denne undersøkelsen, i henhold til NS 3600. Lav høyde mellom bjelkelag og terreng, dette gir økt risiko for skade. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Skjevheter må sees i sammenheng med "grunnmur og fundamenter" i rapporten. Ved enkel fuktmåling registrerte jeg fukt i området under bygningen. Fuktskader på undersiden av gulvkonstruksjonen som følge av for fuktig klima under boligen, er svært utbredt.

Konstruksjonen er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak:

• Andre tiltak:

Det er ikke observert avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men ettersom deler av konstruksjonen er lukket anbefaler jeg ytterligere undersøkelser. Årsakene til avviket er ikke avdekket på grunn av begrensninger i denne rapportens undersøkelsesomfang. Dette krever ytterligere undersøkelser for å fastslå. Konsekvensene av avviket kan eksempelvis være fuktskader og redusert brukstid.

Innvendig > Radon:

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet anbefaler radonmåling i alle boliger. Det skal etter større ombygginger og bruksendringer måles radon. Det bør måles ca. hvert 5. år eller oftere dersom det tidligere er gjort tiltak mot høye radonnivåer, eller eiendommen ligger i et kjent radonutsatt område. Bygninger hvor tidligere målinger viser stabilt lave nivåer under tiltaksgrensen er det tilstrekkelig å måle radon ca. hvert 10. år.

Konsekvens/tiltak:

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Pipe er inspisert fra bakkenivå og innvendig i boligen fordi det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringstidspunktet. Store deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker

sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Mindre rissdannelser og malingsflass pipe.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak:

Jeg anbefaler kontroll utført av fagkyndig, jeg er ikke fagperson på dette området. Det er mange krav og anbefalinger til skorsteiner og ildsteder. Avviket kan påvirke brannsikkerheten i bygningen.

Innvendig > Krypkjeller:

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Fuktskader på undersiden av gulvkonstruksjonen som følge av for fuktig klima i krypkjeller, er svært utbredt. Konstruksjonen er en risikokonstruksjon. Krypkjeller har begrenset lufting, dette bør utbedres. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Det er ikke mulig å inspisere krypkjeller innvendig.

Konsekvens/tiltak:

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Det

anbefales å legge plastfolie mot grunnen. Rydd grunnen i kryperommet for alt organisk avfall og avrett om nødvendig med f.eks. sand eller grus. Dekk den deretter med plastfolie. Plastfolien legges ut for å hindre avdunsting fra grunnen. Se også byggforsk datablad 521.203. Utilstrekkelig eller manglende lufting øker risikoen for fuktskader i krypkjeller.

Innvendig > Innvendige dører:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

• Andre tiltak:

Enkelte dører bør justeres. Konsekvensen av påviste avvik er for eksempel redusert brukstid.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Det er viktig å legge ledningsnett på en slik måte at en unngår frostpåkjenning. Dette gjelder spesielt der ledningen føres inn i bygningen, og gjennom kalde rom eller områder som er utsatt for kuldegjennomslag. Vann- og avløpsledninger ble ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet. Det var ikke vann i springen. Selgers opplysning: Det er kun vann på sommerhalvåret i fritidsboligen.

Konsekvens/tiltak:

• Andre tiltak:

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av

fagperson. Konsekvensen av påviste avvik er for eksempel redusert brukstid og fuktskader.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak:

• Andre tiltak:

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson. Konsekvensen av påviste avvik er for eksempel redusert brukstid og fuktskader.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Det anbefales utvidet kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Deler av det elektriske anlegget er gammelt og har kort gjenværende brukstid. Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget, dette skal foreligge på alle arbeider på det elektriske anlegget etter 1999.

Tomteforhold > Drenering:

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Fuktsikringen under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og opplysninger om alder. Fuktsikringen har begrenset restlevetid og det er indikasjoner på at denne er sviktende, tiltak anbefales. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å

ta unna takvann.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Konsekvensen av påviste avvik kan eksempelvis være fuktskader eller redusert brukstid.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Fundamentering er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Skjevheter i konstruksjonen som sannsynligvis har sin årsak i fundamenteringen ble registrert. Organiske materialer ligger direkte mot grunn, dette anbefales fjernet siden det gir sopp- og råteskader. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Anbefaler å følge med videre utvikling. Årsakene til avviket er ikke avdekket ettersom det det går utover undersøkelsesnivået i rapporten, konsekvensen er at det må gjøres ytterligere undersøkelser. Konsekvensen av påviste avvik kan eksempelvis være fuktskader eller redusert brukstid.

Tomteforhold > Terrengforhold:

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terrengt rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra

bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det (Se Se byggforsklad 514.221). Stedvis dårlig fall eller flatt terreng, dette er et avvik fra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Ukjente vann- og avløpsforhold på eiendommen. Bygningene har innlagt vann, eiendommen trenger mest sannsynlig utslippstillatelse og eventuelle andre tiltak for å få godkjente avløpsforhold på eiendommen.

Vannprøve for analyse hos et laboratorium anbefales hvert sommerhalvår for å avdekke eventuell forurensning. Hvis brønnen forsyner flere enn en bolig med drikkevann er dette et vannforsyningssystem, og det er da pålagt å ta prøver i samsvar med kravene i drikkevannsforskriften (lovdata.no). Se også <https://www.mattilsynet.no/mat-og-drikke/> forbrukere/har-du-trygt-vann-i-bronnen.

Konsekvens/tiltak:

- Avløpsanlegget må sjekkes.
 - Vannkvalitet må dokumenteres
 - Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte skader/merker på innredning. Komfyrvakt anbefales montert. Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier. Lav høyde på avtrekksvifte. Av hensyn til brann må ikke avtrekksvifte være montert lavere enn 0,5 - 0,6m over steketopp om ikke monteringsanvisning sier noe annet.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men for å lukke avviket må det gjøres tiltak. Høyde fra komfyr til ventilator bør økes.

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk:

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak:

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er avvik på ventilering i henhold til NS3600.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Før mekanisk avtrekk etableres, må dette sjekkes opp mot monterings- eller brukerveiledning i forbindelse med toalett.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:
Ingen punkter registrert.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner:
Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Parkering

Ved hytta.

Solforhold

Gode solforhold.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

35049826

Radonmåling

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

kjøper.

Diverse

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

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Energi

Oppvarming

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. Varmekabler i gulv anneks. I hovedsak ved hjelp av: Ildsted. Panelovner.

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

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

Piper og ildsteder:
Siste dato for tilsyn: 26.02.2025. Utført.
Siste dato for feiing: 07.07.2022. Utført.

Registrerte anmerkninger etter tilsyn 11.06.2018:
Avstand til brennbart materiale fra sotluke skal være minimum 30cm. Utvendig lem må erstattes med ubrennbart materiale.

Info strømforbruk

Strømforbruk vil variere etter bruk og behov i hver enkelt familie.
Strømkostnaden avhenger av hvilken strømvtale du har tegnet, samt hvilken leverandør som leverer strøm til din eiendom.
Det må beregnes kostnader til både nettleie og forbruk.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 950 000

Kommunale avgifter

Kr 2 500

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024:
Renovasjon 1725,-
Feiegebyr 138,-
Eiendomsskatt 542,-

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

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste.
Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme.
Disse opplysningene sammenstiller kostnader for fjoråret, med summer fordelt per fagområde.
Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Eiendomsskatt

Kr 542

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskattetakst kr. 135600,-

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 269 445

Andre utgifter

Faste løpende kostnader:
- kommunale avgifter og eiendomsskatt
- festeavgift
- serviceavgift
- velforening
- strøm
- tv/ internett
- forsikring
- generelle vedlikeholdskostnader
- brøyting og vedlikehold av stikkvei inn til eiendommen og gårdsplass

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

Velforening

Hemsangen Vel, koster kr. 300,- i året.

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. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 242, bruksnummer 22, festenummer 78 i Gjøvik kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3407/242/22/78:
12.07.1976 - Dokumentnr: 5981 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 40 år
INNSKUDD / ENGANGSBELØP: NOK 7,300
ÅRLIG AVGIFT NOK 700
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
LEIEN KAN REGULERES
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
MED FLERE BESTEMMELSER
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår - feste
Årlig festeavgift: NOK 6 000
Bestemmelser om regulering av leien

01.01.2020 - Dokumentnr: 752531 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0502 Gnr:242 Bnr:22
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyste dokumenter kan fåes ved henvendelse til megler. Megler oppfordrer interessenter til å lese samtlige tinglyste dokumenter før man eventuelt legger inn bud.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

- Bygningsnr. 155527145 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol
- Bygningsnr. 155527153 - Garasjeuth.anneks til fritidb
- Bygningsnr. 300645864 - Garasjeuth.anneks til fritidb

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det foreligger byggemelding dat. 2.9.76 på bygging av hytte i området "Del av Aalseth 242/1 mellom rv. 249 og Sætersangen".

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

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

Tegninger:
Fritidsbolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Terrasse er større enn påtegnet.
Det er avvik på dører/vinduer på fasader.
Tilbygd entré er ikke inntegnet.

Dette vil bli kjøpers risiko og ansvar.

Anneks
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Bygningsform stemmer ikke som påtegnet.
Bygningen er sannsynligvis tilbygd i etterkant, dette er ikke påtegnet.
Dette vil bli kjøpers risiko og ansvar.
Annekset er ikke godkjent som rom for varig opphold.

Anneks
• Det foreligger ikke tegninger.
Det foreligger ikke byggegodkjente tegninger i kommunens arkiv.
Det tas forbehold om eventuelle ulovligheter og søknadspliktige endringer siden tegninger ikke foreligger.
Dette vil bli kjøpers risiko og ansvar.
Annekset er ikke godkjent som rom for varig opphold.

Dusjhus/anneks
• Det foreligger ikke tegninger.
Det foreligger ikke byggegodkjente tegninger i kommunens arkiv.
Det tas forbehold om eventuelle ulovligheter og søknadspliktige endringer siden tegninger ikke foreligger.
Dette vil bli kjøpers risiko og ansvar.

Dert kan være begrensninger hos kommunen med tanke på antall anneks ved eiendommen.
Dette vil bli kjøpers risiko og ansvar.

Vei, vann og avløp
Det er privat veg inn til eiendommen, og kjøper må

beregne kostnader til brøyting og vedlikehold av veg.

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann- og avløp.

Eiendommen har privat vannforsyning.
Avløp fra vannet går sannsynligvis rett i grunn.

Forrige eier fikk lov av grunneier å koble seg på vannledning i området.
Det foreligger ikke dokumentasjon på at dette er avklart med kommunen.
Dette vil bli kjøpers risiko og ansvar.

Kommentar fra kommunen:
På eiendommer tilknyttet offentlig avløp og som er bebygd før ca. 1975 kan det være septiktank. Septiktanken er en del av det private stikkledningsanlegget og ansvret for drift og vedlikehold, inkludert tømming, påhviler hjemmelshaver.

Regulerings- og arealplaner
Gjeldende arealplan med bestemmelser:
Kommuneplanens arealdel (KP) 3407 KP2020- 2032 - Kommuneplanens arealdel 2020- 2032 29.10.2020. Endringer godkjent 14. september 2023.

Formål:
Bebyggelse og anlegg,
Fritidsbebyggelse
Faresone:
Flomfare
Se merknadsfelt om reguleringsplan

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

for info.

Merknad fra kommunen:
Kommuneplanens arealdel § 1-4 Forholdet til øvrige reguleringsplaner:
a) Kommuneplanens arealdel går foran øvrige eldre reguleringsplaner som ikke er listet opp i § 1-3, men de vil fortsatt gjelde så langt de ikke er i motstrid med kommuneplanens arealdel.
b) Reguleringsplaner som inneholder formålet spesialområde bevaring gjelder foran kommuneplanens arealdel for dette temaet.
c) Byggegrenser i reguleringsplanene gjelder foran byggegrensene i § 6-1.2.
d) Utnyttelsesgrad i prosent bebygd areal (%-BYA) i reguleringsplanene gjelder foran utnyttelsesgraden i § 9-3.1 og 2 i de tilfellene utnyttelsesgraden er høyere i reguleringsplanen.

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

Verneklasse/SEFRAK
Registrerte kulturminner på eiendommen:
Lokalitetsnummer: 132436
Art: 20111 - Jernvinneanlegg
Vernetype: AUT - Automatisk fredet
Kategori: L-ARK - Arkeologisk lokalitet
Matrikkelføringsdato: 16.01.2010
Tilknyttede matrikkelenheter: 242/22 og 242/22/78

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

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse
Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden

mellom budaksept og 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
950 000 (Prisantydning)

Omkostninger
23 750 (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))

25 100 (Omkostninger totalt)
41 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
43 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

975 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
991 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
993 800 (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 25 100

Betalingsbetingelser
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet 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.

Vedlegg til Salgsoppgave
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne

sammen med fagmann før bud inngis.

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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,6 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13.900,-, oppgjørshonorar kr 7.900,- og visninger kr 3.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 59.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg/ vederlag i henhold til oppdragsavtale. Disse omfatter grunnbok, tinglyste avtaler, kommunal info,

elektronisk signering, foto, grunneier, eierskifte, markedsføring, salgsoppgaver og sikring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 59.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig
Anne Mette Skar
Eiendomsmegler
anne.mette.skar@aktiv.no
Tlf: 980 15 622

Ansvarlig megler
Anne Mette Skar
Eiendomsmegler
anne.mette.skar@aktiv.no
Tlf: 980 15 622

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, Strandgata 30
2821 Gjøvik

Salgsoppgavedato
16.04.2025



Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Djupdalsvegen 10, 2838 SNERTINGDAL
GJØVIK kommune
gnr. 242, bnr. 22, fnr. 78

Markedsverdi

950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 07.04.2025 Rapportdato: 15.04.2025 Oppdragsnr.: 20995-2202 Referansenummer: HD2069

Autorisert foretak: KonturTakst AS Sertifisert Takstingeniør: Thomas Sirirud



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

KonturTakst AS

KonturTakst AS er et takstforetak bestående av fire takstingeniører med lang erfaring innenfor bygg- og anleggsbransjen. Les mer om oss på www.KonturTakst.no

Vi bistår deg gjerne dersom du har behov for tjenester vi kan utføre! Kontakt oss på post@konturtakst.no eller takstingeniøren direkte.



Rapportansvarlig

Thomas Sirirud

Thomas Sirirud

thomas@konturtakst.no
974 82 733



Sertifikater

- Bolig verdi
- Bolig tilstand

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Dette er en forenklet beskrivelse av eiendommen. For mer detaljert beskrivelse, les under konstruksjoner i rapporten. Det anbefales å lese premisstekstene og forutsetningene for rapporten, for å sette seg inn i hvilke undersøkelsesnivåer rapporten ligger på.

Fritidsbolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG
BELIGGENHET

[Gå til side](#)

Eiendommen er beliggende ved åbortjernet i Snertingdalen i Gjøvik Kommune. Nærområdet består hovedsakelig av fritidsbebyggelse. Gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Snertingdalen innehar blant annet nærbutikk og bensinstasjon. Avstand til Gjøvik sentrum er ca. 33 km.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Taket er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp og beslag i metall og plast.

Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning.
Saltak i trekonstruksjon. Skråtak. Kaldtloft. Luftespalter i raft.
Undertaksbord. Luftespalte/ventil i gavl.

Trevinduer med 1+1 lags glass. Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Alder på isolerglass er i hovedsak: 2012 og 2007.

Ytterdør i tre med 1+1 lags glass. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

Terrasse mot nord:
Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Belysning. Takoverbygg.

Terrasse mot sør-øst:
Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Takoverbygg over deler av konstruksjonen.

INNVENDIG
Gulvflater er i hovedsak preget av:
Belegg. Tregulv.

[Gå til side](#)

Veggflater er i hovedsak preget av:
Panel.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Panel. Malte plater.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.
Elementpipe.

Antall ildsteder i bygningen: 1.

Støpt ringmur med krypkjeller under deler av bygningen.
Glatte dører. Profilert dør. Glassfelt i dør.

KJØKKEN
Innredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Laminert benkeplate. Dobbel kjøkkenkum. Kjøkkenvifte med kullfilter/omluft.

[Gå til side](#)

Plass til frittstående: Komfyr. Kjøleskap/frysenskap.

SPESIALROM
Toalettrom:
Gulvbelegg. Tapet på vegg. Malte plater i himling. Gulvmontert forbrenningstoalett. Naturlig avtrekk. Panelovn.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER
Synlige innvendige vannrør i: Metall.
Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

[Gå til side](#)

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer, uten bruk av vifter.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av: Ildsted. Panelovner.

Elektrisk anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

TOMTEFORHOLD
Punktfundamentering på pilarer. Grunnmur i betong og lettklinkerblokker. Synlig fjell under deler av hytta.

[Gå til side](#)

Festet tomt på 749,6 m². Tomten er snødekt.

Eiendommen har privat vannforsyning.
Avløp går sannsynligvis rett i grunn.

Markedsvurdering
Totalt Bruksareal 74 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel 50 m²
Totalpris 1 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 100 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Terrasse er større enn påtegnet.
Det er avvik på dører/vinduer på fasader.
Tilbygd entré er ikke inntegnet.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser med kommunen.

Anneks

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

Bygningsform stemmer ikke som påtegnet. Bygningen er sannsynligvis tilbygd i etterkant, dette er ikke påtegnet.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser med kommunen.

Anneks

• Det foreligger ikke tegninger
Megler innhentet tegninger. Det ble ikke levert tegninger av bygningen.

Det foreligger ikke byggegodkjente tegninger i kommunens arkiv.

Det tas forbehold om eventuelle ulovligheter og søknadspliktige endringer siden tegninger ikke foreligger.

Dusjhus/anneks

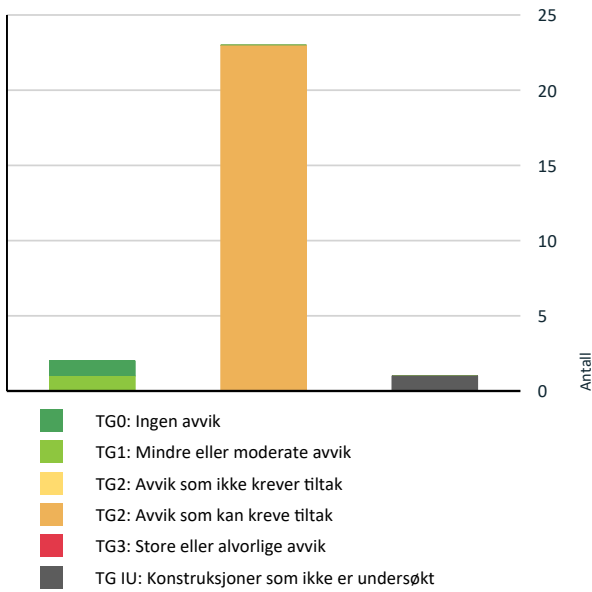
• Det foreligger ikke tegninger
Megler innhentet tegninger. Det ble ikke levert tegninger av bygningen.

Det foreligger ikke byggegodkjente tegninger i kommunens arkiv.

Det tas forbehold om eventuelle ulovligheter og søknadspliktige endringer siden tegninger ikke foreligger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Under beskrivelsen av de forskjellige bygningsdelene under vurderingene av bad og vaskerom under konstruksjoner er beskrivelsen lagt inn i punktet generell og ikke under de respektive punktene under. Der fremkommer kun bilder, avvik og tiltak/konsekvens.

Det bemerkes at opplysninger om årstall, fornyelser, alder på bygningsdeler, vann/avløp, adkomstvei etc. er i henhold til opplysninger som er gitt fra selger/eier/kunde/deltakende på befaringen med mindre annet fremgår. Undertegnede har ikke blitt opplyst om forhold som kan ha innvirkning på markedsverdien annet enn det som fremgår i denne rapporten. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler. Fuktutstyret som er brukt er Protimeter MMS.

Enkelte steder i rapporten er utarbeidet med frasesystem (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir noe stikkordbaserte tekster i denne rapporten.

Rapporten kan ikke benyttes til flere boligsalg under rapportens gyldighetsperiode.

Eier var ikke tilstede ved befaringen, det kan i enkelte tilfeller føre til mangelfulle opplysninger som normalt kommer frem dersom eier er tilstede under befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrenghforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1977

Standard

Normal til enkel standard og planløsning.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult anlegg.
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.
Oppvarming består av vedfyring og strøm.

Vedlikehold

Dette er et forenklet sammendrag. For å få et riktig bilde av objektet må dette sees i sammenheng med de respektive punktene i rapporten. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i rapporten, for å få en bedre forståelse på hva en tilstandsrapport er. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser på bygningsdeler som var snødekt under befaringstidspunktet.
Bygningen gir et inntrykk av å være godt ivaretatt både på utsiden og innsiden, men det er noen bygningsdeler som krever vedlikehold og tiltak.
Bygningens alder og byggemåte tilsier at ved oppussing eller andre tiltak på bygningen kan avdekkes avvik som ikke er beskrevet i rapporten.
Generelt behov for vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med betongtakstein. Taktekkingen er snødekt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen er inspisert fra bakkenivå og innvendig i boligen fordi det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringstidspunktet. Dette innebærer at taktekking ikke er tilstrekkelig besiktiget og tilstandsgrad er i hovedsak gitt på bakgrunn av alder. Jeg oppfordrer til nærmere besiktigelse av taktekking. Deler av taktekkingen er dekket av mose og bør fjernes, da dette kan forkorte levetiden til tekkingen. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen og undertak skiftes ut. Konsekvensen kan være redusert brukstid og fuktskader, også på andre bygningsdeler. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp og beslag i metall og plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det ble registrert lekkasjer fra takrenner eller nedløp. Folie eller malingsflass ble registrert. Vindskier har råteskader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Stigetrinn for feier må monteres.

Dersom pipa er høyere enn 1,2 meter over tak, målt på pipens korteste side, skal det være montert feieplattform (denne skal være typegodkjent). Behov for vedlikehold og utbedringer. Avviket kan øke fuktpåkjenningen på andre bygningsdeler.



Deformasjoner på takrenner.

Veggkonstruksjon

Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

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

Store deler av konstruksjonen er skjult, eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Erfaringsmessig kan eldre trevegger ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduene. Lufting av kledning er ikke i samsvar med dagens anbefalte løsning, den er heller ikke dårligere enn den normale løsningen på tidspunktet da huset ble bygget. Lav høyde mellom grunnen og kledning rundt deler av bygningen, risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30 cm. Deler av kledning bærer preg av slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

For å lukke avviket må det gjøres tiltak. Behov for vedlikehold og utbedringer. Manglende lufting øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Etterisolering av ytterveggene er en av flere mulige tiltak for å redusere bygningens varmetap og bør inkluderes som en del av en helhetlig plan for energioppgradering av hele bygningen. Etterisolering kan utføres som en del av andre utbedringsarbeider på veggene, for eksempel utskifting av kledning og vinduer, eller som en del av innvendige rehabiliteringsarbeider.



Råteskader på utvendig belistning registrert.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjon. Skråtak. Kaldtloft. Luftespalter i raft. Undertaksbord. Luftespalte/ventil i gavl.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Takkonstruksjonen er i hovedsak lukket, inspeksjonsmulighetene er derfor begrenset. Isolerte, skrå takflater anses som en risikokonstruksjon på grunn av historisk høy forekomst av skader. Takkonstruksjonens bæreevne bør undersøkes nærmere. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ved betydelige utbedringsbehov bør man alltid vurdere muligheten for å oppgradere taket til dagens tekniske standard. Hver vår og høst bør man gjennomføre inspeksjoner av alle tak for å vurdere tilstanden og identifisere nødvendige tiltak. Mangelfullt eller feil vedlikehold kan redusere levetiden eller forårsake betydelige skader. Utilstrekkelig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsvis føre til kondensskader og isdannelser under kaldere værforhold. Å gjennomføre etterisolering er en av flere potensielle tiltak for å minimere varmetapet i bygningen, og det bør integreres som en del av en helhetlig plan for energioppgradering av hele bygningen. Merk at dampspærre mellom kald og varm sone bør undersøkes før etterisolering starter. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.



Manglende stige på befaringsstidspunktet. Kaldtloft er derfor ikke inspisert.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 1+1 lags glass. Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Alder på isolerglass er i hovedsak: 2012 og 2007.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Værslitte karmen. Kondensmerker/fuktmerker på enkelte vinduer. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

For å lukke avviket må det gjøres tiltak. Overflatebehandlingen betyr svært mye for levetiden til vinduer og dører av tre. Vedlikeholdsintervallene avhenger av overflatebehandlingen og hvor værutsatt vinduene eller dørene står. Innvendige fuktforhold spiller også en viss rolle for vedlikholdshyppigheten. Konsekvensen kan være fuktskader og høyere energitap på bygningen.



Vinduer bærer preg av slitasje.

TG 2 Dører

Ytterdør i tre med 1+1 lags glass. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Tilstandsrapport

Bygningsdelen er gammel og det er kort forventet gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men for å lukke avviket må det gjøres tiltak. Konsekvensen kan være høyere energitap på bygningen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot nord:

Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Belysning. Takoverbygg.

Terrasse mot sør-øst:

Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Takoverbygg over deler av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Enkel konstruksjon som krever jevne vedlikeholdsintervaller og ettersyn. Behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for vedlikehold og utbedring. Konsekvensen for nevnte avvik kan være fallulykker, tiltak for å bedre sikkerheten anbefales.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater er i hovedsak preget av:

Belegg. Tregulv.

Veggflater er i hovedsak preget av:

Panel.

Himlinger er i hovedsak preget av:

Panel. Malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte skader/merker på overflater. Lagrede gjenstander begrenset inspeksjonsmuligheten enkelte steder. Det ble ikke registrert spor etter mus, man bør likevel forvente en viss forekomst av mus i en slik type bygning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men for å lukke avviket må det gjøres tiltak. Mus i bygninger kan forårsake strukturelle skader på bygningsdeler, for eksempel gnaging på kabler/rør, isolasjon, tettesjikt etc. Mus kan i enkelte tilfeller overføre sykdom til mennesker.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

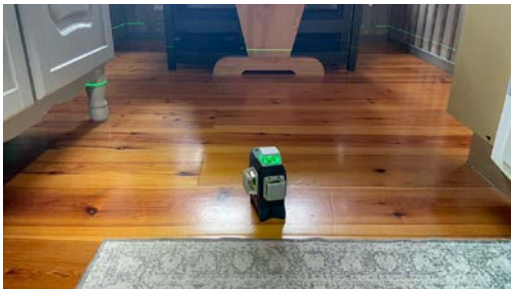
Avviket ble registrert blant annet i stue/kjøkken-området, det gjøres oppmerksom på at det kun utføres stikkprøver på denne undersøkelsen, i henhold til NS 3600. Lav høyde mellom bjelkelag og terreng, dette gir økt risiko for skade. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Skjevheter må sees i sammenheng med "grunnmur og fundamenter" i rapporten. Ved enkel fuktmåling registrerte jeg fukt i området under bygningen. Fuktskader på undersiden av gulvkonstruksjonen som følge av for fuktig klima under boligen, er svært utbredt. Konstruksjonen er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke observert avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men ettersom deler av konstruksjonen er lukket anbefaler jeg ytterligere undersøkelser. Årsakene til avviket er ikke avdekket på grunn av begrensninger i denne rapportens undersøkelsesomfang. Dette krever ytterligere undersøkelser for å fastslå. Konsekvensene av avviket kan eksempelvis være fuktskader og redusert brukstid.



Det ble registrert totalt helningsavvik på ca. 22 mm i kjøkkenområdet.



Enkle fuktmålinger viste risikable verdier for fukt i drager under bygningen.



Utettheter i stubbeloft enkelte steder.

TG 2 Radon

(Hentet fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet)

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass. Radon i inneluft øker risikoen for lungekreft. Har du målt radonnivåer over 100 Bq/m³, bør du gjøre tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m³.

Vurdering av avvik:

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

Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet anbefaler radonmåling i alle boliger. Det skal etter større ombygginger og bruksendringer måles radon. Det bør måles ca. hvert 5. år eller oftere dersom det tidligere er gjort tiltak mot høye radonnivåer, eller eiendommen ligger i et kjent radonutsatt område. Bygninger hvor tidligere målinger viser stabilt lave nivåer under tiltaksgrensen er det tilstrekkelig å måle radon ca. hvert 10. år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Bygningen ligger i et område som er definert med usikker aktsomhetsgrad i kartet.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe.

Antall ildsteder i bygningen: 1.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipe er innsisert fra bakkenivå og innvendig i boligen fordi det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringstidspunktet. Store deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Mindre rissdannelser og malingsflass pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jeg anbefaler kontroll utført av fagkyndig, jeg er ikke fagperson på dette området. Det er mange krav og anbefalinger til skorsteiner og ildsteder. Avviket kan påvirke brannsikkerheten i bygningen.



Malingsflass på pipe.

TG 2 Krypjkjeller

Støpt ringmur med krypkjeller under deler av bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypjkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Fuktskader på undersiden av gulvkonstruksjonen som følge av for fuktig klima i krypkjeller, er svært utbredt. Konstruksjonen er en risikokonstruksjon. Krypjkjeller har begrenset lufting, dette bør utbedres. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Det er ikke mulig å inspisere krypkjeller innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Det anbefales å legge plastfolie mot grunnen. Rydd grunnen i kryperommet for alt organisk avfall og avrett om nødvendig med f.eks. sand eller grus. Dekk den deretter med plastfolie. Plastfolien legges ut for å hindre avdunsting fra grunnen. Se også byggforsk datablad 521.203. Utilstrekkelig eller manglende lufting øker risikoen for fuktskader i krypkjeller.

Tilstandsrapport



Krypkjeller under entrè. Resterende område under hytta er ikke definert som krypkjeller i rapporten, grunnet delvis åpen fundamentering.

TG 2 Innvendige dører

Glatte dører. Profilert dør. Glassfelt i dør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Enkelte dører bør justeres. Konsekvensen av påviste avvik er for eksempel redusert brukstid.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Laminert benkeplate. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til frittstående: Komfyr. Kjøleskap/frysenskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte skader/merker på innredning. Komfyrvakt anbefales montert. Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier. Lav høyde på avtrekksvifte. Av hensyn til brann må ikke avtrekksvifte være montert lavere enn 0,5 - 0,6m over steketopp om ikke monteringsanvisning sier noe annet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men for å lukke avviket må det gjøres tiltak. Høyde fra komfyr til ventilator bør økes.



Oversiktsbilde av kjøkken.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenvifte med kullfilter/omluft.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulvbelegg. Tapet på vegg. Malte plater i himling. Gulvmontert forbrenningstoalett. Naturlig avtrekk. Panelovn.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er avvik på ventilering i henhold til NS3600.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Før mekanisk avtrekk etableres, må dette sjekkes opp mot monterings- eller brukerveiledning i forbindelse med toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige innvendige vannrør i: Metall.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

Vurdering av avvik:

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

Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Det er viktig å legge ledningsnett på en slik måte at en unngår frostpåkjenning. Dette gjelder spesielt der ledningen føres inn i bygningen, og gjennom kalde rom eller områder som er utsatt for kuldegjennomslag. Vann- og avløpsledninger ble ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet. Det var ikke vann i springen.

Selgers opplysning: Det er kun vann på sommerhalvåret i fritidsboligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson. Konsekvensen av påviste avvik er for eksempel redusert brukstid og fuktskader.

TG 2 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

Vurdering av avvik:

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

Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson. Konsekvensen av påviste avvik er for eksempel redusert brukstid og fuktskader.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer, uten bruk av vifter.

Andre installasjoner

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av: Ildsted. Panelovner.

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Se også boligens energiattest.

Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ikke gjort noe i mitt eie.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Ukjent hva som er gjort.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Eltilsyn i 2022, uten avvik.
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Jeg anbefaler utvidet kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Generell kommentar

Deler av det elektriske anlegget er gammelt og har kort gjenværende brukstid. Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget, dette skal foreligge på alle arbeider på det elektriske anlegget etter 1999.



Sikringsskap er plassert i entrérområdet.

Branntekniske forhold

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

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

Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Selgers opplysning: Det skal skaffes nytt apparat i etterkant av befaringen.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

Tilstandsrapport

TG 2 Drenering

Det er ikke kjennskap til tiltak eller utbedringer på fuksikringen siden byggeår. Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drencrør. Takvann ført ut på terreng. Snødekt terreng.

Vurdering av avvik:

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

Fuksamlingen under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og opplysninger om alder. Fuksamlingen har begrenset restlevetid og det er indikasjoner på at denne er sviktende, tiltak anbefales. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuksamling er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvensen av påviste avvik kan eksempelvis være fukskader eller redusert brukstid.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Punktfundamentering på pilarer. Grunnmur i betong og lettklinkerblokker. Synlig fjell under deler av hytta.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Fundamentering er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Skjevheter i konstruksjonen som sannsynligvis har sin årsak i fundamenteringen ble registrert. Organiske materialer ligger direkte mot grunn, dette anbefales fjernet siden det gir sopp- og råteskader. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Anbefaler å følge med videre utvikling. Årsakene til avviket er ikke avdekket ettersom det det går utover undersøkelsesnivået i rapporten, konsekvensen er at det må gjøres ytterligere undersøkelser. Konsekvensen av påviste avvik kan eksempelvis være fukskader eller redusert brukstid.



Sprekker i murt område mellom pilarer.



Lav høyde mellom grunn og etasjeskiller, kun deler av området under hytta er inspisert.

TG 2 Terrengforhold

Festet tomt på 749,6 m². Tomten er snødekt.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terrengt rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til laveliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det (Se Se byggforsklad 514.221). Stedvis dårlig fall eller flatt terreng, dette er et avvik fra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen har privat vannforsyning.

Avløp går sannsynligvis rett i grunn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Ukjente vann- og avløpsforhold på eiendommen. Bygningene har innlagt vann, eiendommen trenger mest sannsynlig utslippstillatelse og eventuelle andre tiltak for å få godkjente avløpsforhold på eiendommen.

Vannprøve for analyse hos et laboratorium anbefales hvert sommerhalvår for å avdekke eventuell forurensning. Hvis brønnen forsyner flere enn en bolig med drikkevann er dette et vannforsyningssystem, og det er da pålagt å ta prøver i samsvar med kravene i drikkevannsforskriften (lovdata.no). Se også <https://www.mattilsynet.no/mat-og-drikke/forbrukere/har-du-trygt-vann-i-bronnen>.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.
- Vannkvalitet må dokumenteres.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent, men bygget sto der i 1985 ifølge historisk kart på 1881.no

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting. Dette innebærer at kjøper anbefales å foreta ytterligere undersøkelser, fordi eventuelle avvik ikke er beskrevet i rapporten.

Behov for vedlikehold. Forenklet byggverk.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltshingel. Takrenner/nedløp og beslag i plast. Vindski i treverk. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjon. Skråhimling. Kaldtloft. Undertaksbord. Trevinduer med 1-lags glass. Ytterdør i tre. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. punktfundamentert på pilarer. Innlagt strøm. Tregulv. Panel på vegger og himling. Panelovn.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Anneks



Anvendelse

Byggeår

2006

Kommentar

Opplyst av selger.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting. Dette innebærer at kjøper anbefales å foreta ytterligere undersøkelser, fordi eventuelle avvik ikke er beskrevet i rapporten.

Behov for vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltshingel. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjon. Skråhimling. Undertaksbord. Undertaksbord. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 3-lags isolerglass. Ytterdør i tre. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Innlagt strøm. Fundamentert på betongfundamenter. Laminat på gulv. Panel på vegg og himling. Panelovn.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Dusjhus/anneks



Anvendelse

Byggeår
1977

Kommentar
Opplyst av selger.

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting. Dette innebærer at kjøper anbefales å foreta ytterligere undersøkelser, fordi eventuelle avvik ikke er beskrevet i rapporten.
Behov for vedlikehold og utbedringer. Forenklet byggverk.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltshingel. Takrenner/nedløp og beslag i plast. Vindski i treverk. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjon. Ytterdør i tre. Ytterdør i tre. Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong. Innlagt strøm. Dusj. Panel på vegg og himling. panelovn. Trevinduer med 1+1 lags glass.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 50 m²/50 m²	Markedsverdi Kr 950 000
<i>Fritidsbolig:</i> Stue/kjøkken, 2 Soverom, Entré, Toalettrom, Sanitærrom	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt
<i>Andre bygg:</i> Anneks, Anneks, Dusjhus/anneks <i>Bruksareal andre bygg:</i> 24 m²	
<i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	<i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi	Markedsverdi uten fradrag	1 100 000
Kr 2 100 000	Fradrag for festet tomt	- 160 000
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.		
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Konklusjon markedsverdi	950 000

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 6 000	01.10.2020	Kr. 6 319	Kr. 160 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er vurdert ut fra eiendommens salgsverdi og er forutsatt et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter gjennom en normal markedsføringsperiode. Markedsverdien er skjønnsmessig satt av takstingeniørens overblikk av momentene i denne rapporten og eiendommens beliggenhet i dagens marked. Arealet av boligen og tomten er ikke alene grunnlag for eiendommens markedsverdi, men må sees i sammenheng med beliggenhet, standard, vedlikeholdsbehov, sammenliknbare salg av naboeiendommer, heftelser, eierform etc.

I denne rapporten er teknisk verdi beregnet i programmet Byggekost.no og eiendomsverdi.no er brukt som hjelpemiddel for beregning av markedsverdien.

I årlige kostnader under i rapporten, vil det i tillegg påløpe kostnader som strøm, fyring, nett/TV, drift, innboforsikring, vedlikeholdskostnader etc. Sum årlige kostnader vil variere, og oppstillingen er kun ett estimat.

Sammenlignbare salg								
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS		
1 Svearovegen 262 ,2838 SNERTINGDAL 65 m² 1975 3 sov	11-02-2024	1 450 000	1 350 000		1 350 000	20 769		
2 Svearovegen 223 ,2838 SNERTINGDAL 86 m² 1980 3 sov	28-08-2024	1 800 000	1 550 000		1 550 000	18 023		
3 Hemsangvegen 150 ,2838 SNERTINGDAL 84 m² 1976 3 sov	27-02-2025	1 390 000	1 260 000		1 260 000	15 000		
4 Hemsangvegen 115 ,2838 SNERTINGDAL 74 m² 1974 3 sov	29-08-2022	1 150 000	1 100 000		1 100 000	14 865		
5 Søndre Sanghaugveg 41 ,2838 SNERTINGDAL 74 m² 1975 3 sov		990 000				13 378		
6 Midthaugvegen 26 ,2838 SNERTINGDAL 49 m² 1974 2 sov		650 000				13 265		

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader		
Festeavgift. Opplyst av selger.	Kr.	6 000
Forsikring. Estimert på https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/ . Du bør bruke linken for å se på forutsetningene for tallene.	Kr.	9 075
Offentlige avgifter og ev. eiendomsskatt. Estimert på https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/ . Du bør bruke linken for å se på forutsetningene for tallene.	Kr.	9 493
Kostnader vei. Estimert.	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	29 500
Teknisk verdi bygninger		
Fritidsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 200 000
Anneks		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	100 000
Anneks		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	250 000
Dusjhus/anneks		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Dusjhus/anneks	Kr.	50 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 600 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 100 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

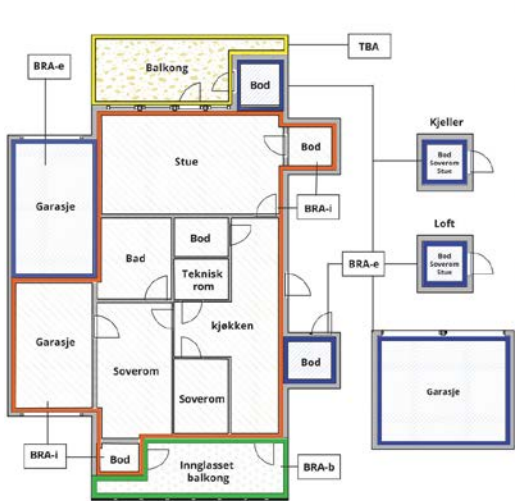
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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

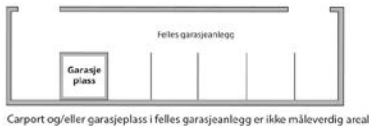


Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse-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

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

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	50			50	32
SUM	50				32
SUM BRA	50				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Entré, Toalettrom, Sanitærrom		

Kommentar

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg. Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,38 m og skråhimling.

Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Megler innhentet tegninger.

Terrasse er større enn påtegnet.

Det er avvik på dører/vinduer på fasader.

Tilbygd entré er ikke inntegnet.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser med kommunen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje		10		10	3	4	14
SUM		10			3	4	14
SUM BRA	10						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod, Soverom, Utedo	

Kommentar

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg. Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Megler innhentet tegninger.

Bygningsform stemmer ikke som påtegnet. Bygningen er sannsynligvis tilbygd i etterkant, dette er ikke påtegnet.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser med kommunen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		12		12	12
SUM		12			12
SUM BRA	12				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Soverom	

Kommentar

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg. Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Megler innhentet tegninger. Det ble ikke levert tegninger av bygningen.

Det foreligger ikke byggegodkjente tegninger i kommunens arkiv.
Det tas forbehold om eventuelle ulovligheter og søknadspliktige endringer siden tegninger ikke foreligger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Dusjhus/anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		2		2	1
SUM		2			1
SUM BRA	2				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bad/dusjrom	

Kommentar

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg. Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Megler innhentet tegninger. Det ble ikke levert tegninger av bygningen.

Det foreligger ikke byggegodkjente tegninger i kommunens arkiv.
Det tas forbehold om eventuelle ulovligheter og søknadspliktige endringer siden tegninger ikke foreligger.

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

☐ Ja☒ Nei

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde?

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	50	0
Anneks	6	4
Anneks	12	0
Dusjhus/anneks	2	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2025	Thomas Sirirud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	242	22	78	0	749.6 m²	Statens kartverk.	Festet
Adresse	Festekontrakt				Neste justering		Utløpsdato
Djupdalsvegen 10	01.10.2020				01.10.2025		
Hjemmelshaver							
Fester: Nordnes Anne-Lise							

Hjemmelshaver: Anne Marte Stensrud Aalseth

Kommentar
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet. Tomtegrense er markert med dårlig nøyaktighet, oppmåling anbefales. Bygning mot nord på eiendommen står delvis utenfor tomtegrense.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Adkomsten til eiendommen er via privat vei. Det er nødvendig å ta høyde for eventuelle kostnader til vedlikehold og snøbrøyting. Bruk av veier er beskrevet i festekontrakt.

Tinglyste/andre forhold
Kartgrunnlag og informasjonsgrunnlag vedrørende regulerings-, areal- og kommuneplaner er innhentet fra States Kartverk og NIBIO. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Festekontrakt anbefales gjennomgått av kjøper.

Kommuneplan
Kommuneplanens arealdel 2020-2032.

Flomfare.

LNFR - areal.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2023	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.04.2025	Eiers egenerklæring er gjennomlest.	Gjennomgått		Nei
Energiattest	09.04.2025		Gjennomgått		Nei
Festekontrakt/svarbrev fra bortfester	05.04.2025		Gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring	07.04.2025		Gjennomgått		Nei
Statens kartverk og eiendomsverdi.no	07.04.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer på elektrisk anlegg.		Arbeider på det elektriske anlegget fra 1999, skal den ansvarlige utstede en samsvarserklæring som skal være dokumentasjon på at arbeidet er gjort etter forskriftene.	Ikke gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	23.09.1976		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse			Finnes ikke		Nei
Situasjonskart	07.04.2025		Gjennomgått		Nei
Bruksrettigheter			Ikke gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok	14.04.2025		Gjennomgått		Nei
Informasjon om befaring og tilstandsrapporten		E-post er sendt kunde før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Selger/kunde/rekvirent	06.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	15.04.2025	
2	15.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER	
- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal. - Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene. - Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:	ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv. - For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert. - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade. - Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven. - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk. - Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.
i)Tilstandsgrad 0, TG0:Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse. ii)Tilstandsgrad 1, TG1:Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse. iii)Tilstandsgrad 2, TG2:Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag. iv)Tilstandsgrad 3, TG3:Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag. v)Tilstandsgrad TGIU:Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.	
Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.	
PRESISERINGER Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:	ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv. - For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert. - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade. - Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven. - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk. - Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.
	TILLEGGSUNDERSØKELSER Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften. BEFARINGEN Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger: - Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving). - Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv. - Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør. - Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres. - Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
 - I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
 - Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.
- PERSONVERN
- iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)
- DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
- Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>
- Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HD2069>
- KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
- Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Gjøvik Land Toten	
Oppdragsnr.	
1209250065	
Selger 1 navn	
Anne-Lise Nordnes	
Gateadresse	
Djupdalsvegen 10	
Poststed	Postnr
SNERTINGDAL	2838
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalemn.	35049826

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AN

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei

☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Fant museskit inne på det små soverommet når vi overtok hytta i 2021,det viste seg at det var ei asfaltplate under golvet som var løsnet,fikset dette ,har ikkje sett noko museskit eller hørt noko aktivitet siden.

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lagt terrasse dekke utfør i kjøkkenvindu

Arbeid utført av

Byggmester Nordnes AS

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1209250065

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Festetomt 6000pr.år Avtale med grunneier om snørydding fram til hytte

Document reference: 1209250065

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1209250065

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Annelise Nordnes	fdb3f8ef9dfa5d45af9a667f35a64b03dd8ec10a	05.04.2025 16:09:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

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

Document reference: 1209250065

Mellom nedennevnte parter er inngått slik

5981-74

12 JUL 1976
2000 SIVIL

FESTEKONTRAKT

Som eier: Bernr Aalseth, 2826 Snertingdal

Som fester: Alf Dagfin Haukelid

adr.: Ellasåsen 2, Oslo 6

(pr.nr. 130242)

- Festeren leier hyttetomt av eierens eiendom Hemsangen hyttefelt, gnr. 242 b. nr. 22 i Gjøvik. I henhold til hytteplankart er tomten avmerket i terrenget med en pel påført no. 78
- Festet gjelder for perioden 1/1 1975 til 31/12 2014. Dog kan festeren kreve festet videre forlenget for 20 år ad gangen forutsatt at den påstående bebyggelse vedlikeholdes tilfredstillende og forutsatt at tomten skjøttes vel. — Krav om slik forlengelse av festet må av festeren fremsettes skriftlig i rekommandert brev innen 1. oktober i løpende festetids siste år.
- Festeavgiften er kr. 700.- pr. år, dog således at regulering av festeavgiften skjer i henhold til indeksglidning hvert femte år. Første regulering av festeavgiften trer i kraft pr. 1/1 1980 med basis i indeks pr. 1/8 1979. (Den nå stipulerte festeavgift er notert etter indeks pr. 1/1 1975).
- Festeavgiften erlegges uoppfordret forskuddsvis innen 1/10 hvert år gjeldende for det etterfølgende år. Ved for sen betaling beregnes 9 % rente.
- Ved forlengelse av festet kan hver av partene forlange revisjon av festeavgiften i samsvar med prisnivået i distriktet.
- Festeren betaler dessuten til eieren etter krav andel av fellesutgifter. Som fellesutgifter inngår utgifter til vei-nett, vannforsyning, avløp, renovasjon m.v. innen området. Eieren kan forlange slike fellesutgifter erlagt med 50 % ifølge kalkyle ved arbeidets begynnelse og det resterende etter regning. Avtale om fast beløp kan inngås. Fellesutgifter forfaller til betaling pr. 30 dager etter vanlig krav. Ved for sen betaling beregnes 9 % etterskudds-rente.
- Eieren disponerer alle trær i området. Skogbehandlingen skjer etter de til enhver tid aktuelle driftsmetoder. — All ferdseil må skje slik at sår i terrenget unngås. Tomten skal holdes ryddig og skjøttes vel. Vannledning eller andre permanente eller temporære anlegg må ikke legges uten eierens tillatelse. Festet gir ingen rett til jakt, fiske og hugst på eierens eiendom. Festet endrer ikke bestående beiterettigheter i området. Eieren er ikke ansvarlig for skade forvoldt av beitende dyr.
- Festeren har ikke adgang til å drive noen form for forretningsvirksomhet på eiendommen. Unødvendig bruk av motorkjøretøyer unngås. Bruk av snescooter må kun skje etter spesiell tillatelse av grunneier.
- Bebyggelse i hyttegrensene utover det som er angitt i den foreliggende plan tillates ikke. Herfra unntatt service-anlegg for hytteområdet.
- Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot nye fellesanlegg innen området (veier, parkeringsplasser, kraft-, vann-, avløpsledninger, tomteplasser for avfall m.v.), forutsatt at anleggene ikke legges på en utilbørlig måte.
- Frivillig Salg av festeretten med bebyggelse kan bare skje med eierens samtykke. Dog kan slikt samtykke ikke nektes gitt uten saklig begrunnelse.
- Om eller når festet bringes til opphør kan eieren kreve bebyggelsen fjernet og tomten ryddiggjort på festerens bekostning.

- Ved vesentlig misligholdelse av denne kontrakt fra festerens side kan utkastelse begjæres etter tvangsfullbyrdelseslovens (13/8 1915 no. 7) § 3, 9. Som vesentlig misligholdelse regnes blant annet unnlatelse av å foreta tilpliktete betalinger av festeavgift innen 14 dager etter påkravs forkynning, jfr. husleielovens (16/6 1939 no. 6) § 39. Videre kan utkastelse begjæres ved leierens overtredelse av bestemmelser gitt i denne kontrakt såfremt disse ikke omgående rettes etter krav mottatt i rekommandert brev. Eieren har rett til på leierens bekostning å foreta eventuelle slike rettelser.
- Eieren har 1. prioritets panterett i festerett og bebyggelse for et beløp svarende til inntil 3 års festeavgift med tillegg av renter samt for andre krav i henhold til kontraktens punkt 6. Tvangsauksjon uten søksmål vedtas av leieren. Festeren kan kreve denne panterett frafalt mot å stille bankgaranti eller annen sikkerhet. For eieren kan gå til heving av kontrakten, riving av bebyggelse eller begjært tvangsauksjon skal han i rekommandert brev varsle heftelseshavere med tinglyste heftelser i henhold til grunnboken. Disse kan avverge reaksjon ved innen 1 måned fra varslets mottagelse å betale det skyldige beløp med tillegg av renter og omkostninger.
- Festekontrakten skal tinglyses.
- All utbygning innen området skal skje i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler og forskrifter gitt av myndighetene. Dette gjelder også hytteeiernes bruk av området.
- I tillegg til kontraktens spesifiserte punkter refererer denne seg til korrigert hytteplan av 4/11 1972 med vedlagte kartutsnitt. Partene vedtar ved kontraktens undertegnelse nevnte plan som del av kontrakten.
- SÆRBESTEMMELSER som i kollisjonstilfelle går foran kontraktens øvrige bestemmelser:

~~Ved kontraktens opprettelse betales kr 1.300.- til eieren av Hemsangen hyttefelt. Hertil kommer kr 6.000.- til Våstakstugan etter nærmere krav. Beløpet gir disposisjonsrett over tomt med felles veier, parkeringsplass, felles vannanlegg og tappeplass. Festeren gis rett til å anlegge egen tappeplass ved hytta. Festeavgift for 1976 betales med kr 700.-. For øvrig henvises til hytteplan med vedlegg og foranstående punkter.~~

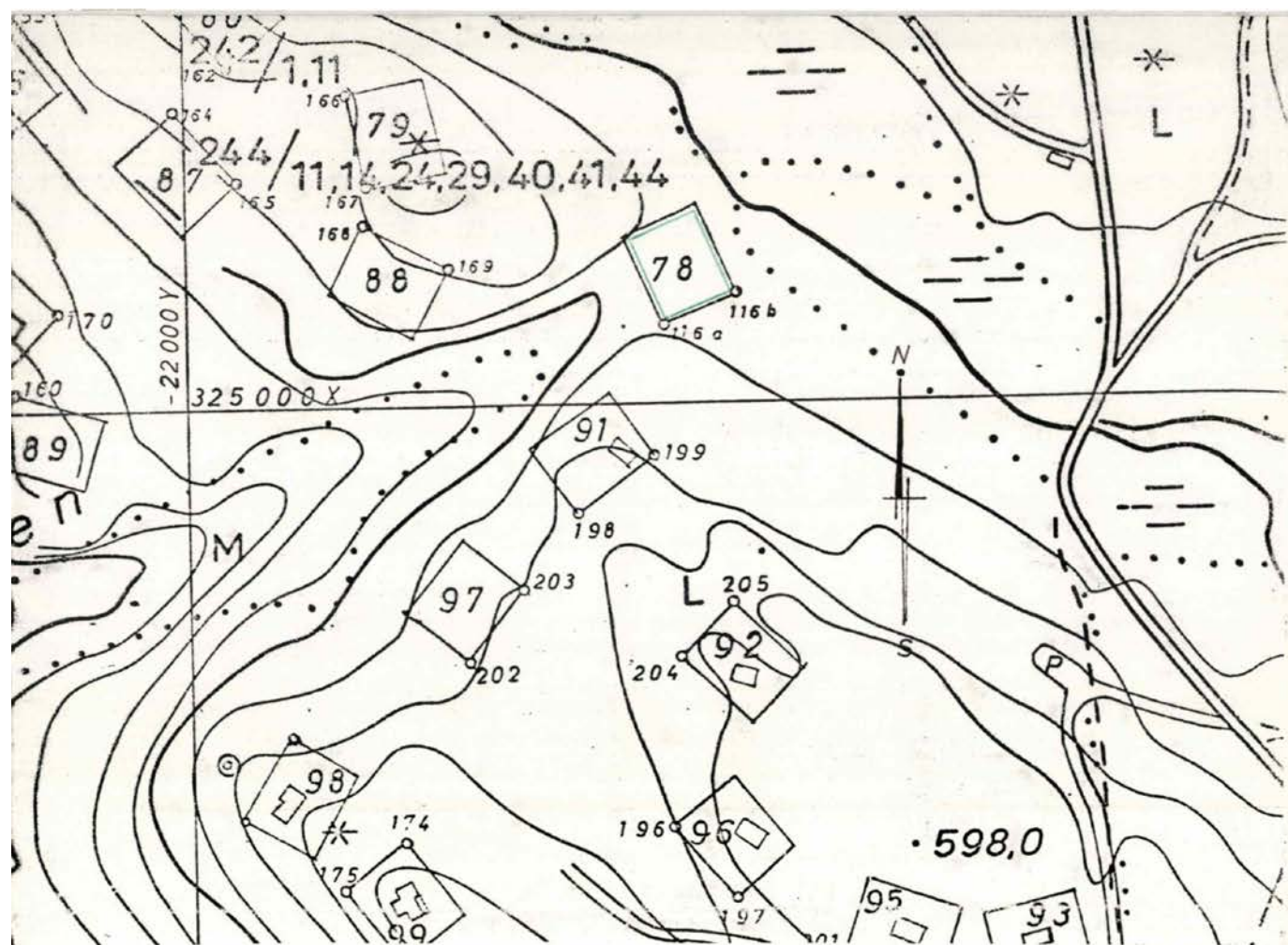
Nærværende kontrakt er utstedt i 2 eksemplarer hvorav partene får ett hver.

Som eier: Bernr Aalseth 1976

Undertegnende attesterer at kontrakten er undertegnet av eieren, og det bekreftes at begge er myndige: Alf Dagfin Haukelid

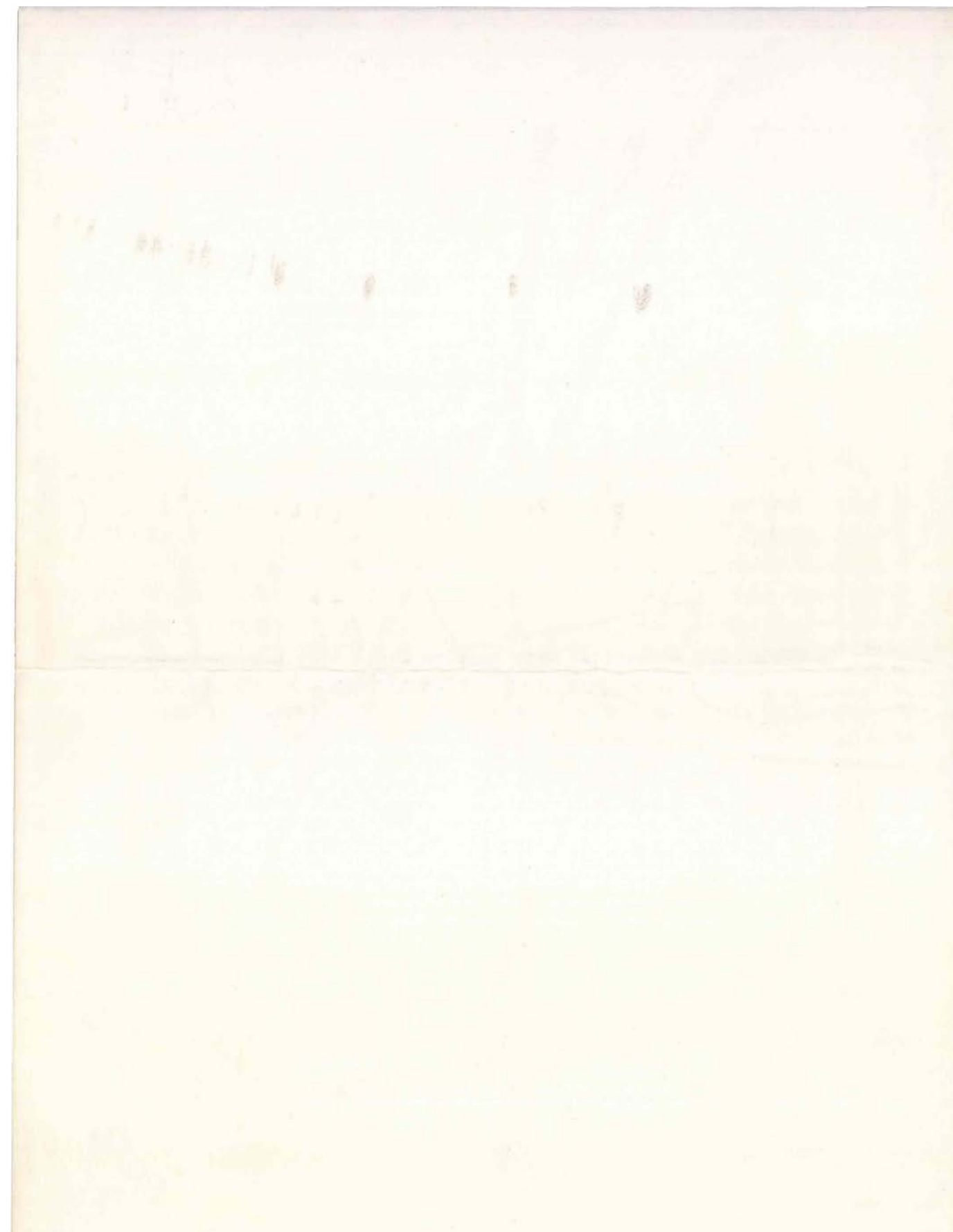
Som fester: Alf Dagfin Haukelid Oslo 28/5 1976

Undertegnende attesterer at kontrakten er undertegnet av festeren, og det bekreftes at begge er myndige:



Utsnitt av kart over
"Hemsangen hyttefelt" g.nr. 242, br.nr. 22 M 1:2000
for punktfeste nr. 78
i h.h.t. bygningskontrollens bearbeidelse av disposi-
sjonsplan godkjent av Gjøvik bygningsråd sak 127/73,
Oppland fylkeslandbruksstyre 25.11.69 og fylkesmannen
i Oppland 19.7.73.
Festeren skal disponere og hytta plasseres innenfor et
areal på 25 x 30 m. hvor to punkter er innmålt og koordi-
natbestemt i NGO's akse III.
Punktene er nr. 166a X = 325025,595 Y = -21846,477
nr. 166b X = 325034,210 Y = -21823,011
og arealets utstrekning blir da 30 m. inord nordvestlig
retning fra disse punkter.

Gjøvik Byplankontor, den 25 /11-75



Nabolagsprofil

Djupdalsvegen 10

Høyde over havet

580 m



Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 39 min	🚗
🚆 Forbrukslaget	7 min	🚗
Linje 410, 411, 412, 413, 414, 415, 491 3 km		
🚆 Nykirke	7 min	🚗
Linje 410, 411, 412, 413, 414, 415 3.4 km		

Avstand til byer

Gjøvik	35 min	🚗
Hamar	55 min	🚗
Oslo	2 t 9 min	🚗
Bergen	278.1 km	
Trondheim	279.4 km	

Ladepunkt for el-bil

🚗 Snertingdal	10 min	🚗
🚗 Sveastranda Camping	26 min	🚗

Vintersport

- Alpin
- Hovdebakken
 - Kjøretid: 35 min
 - Skitrekk i anlegget: 1



Aktiviteter

Sveastranda Camping	26 min	🚗
Gjøvik Klatrepark	29 min	🚗
Fastland Friluftsbad	35 min	🚗

Sport

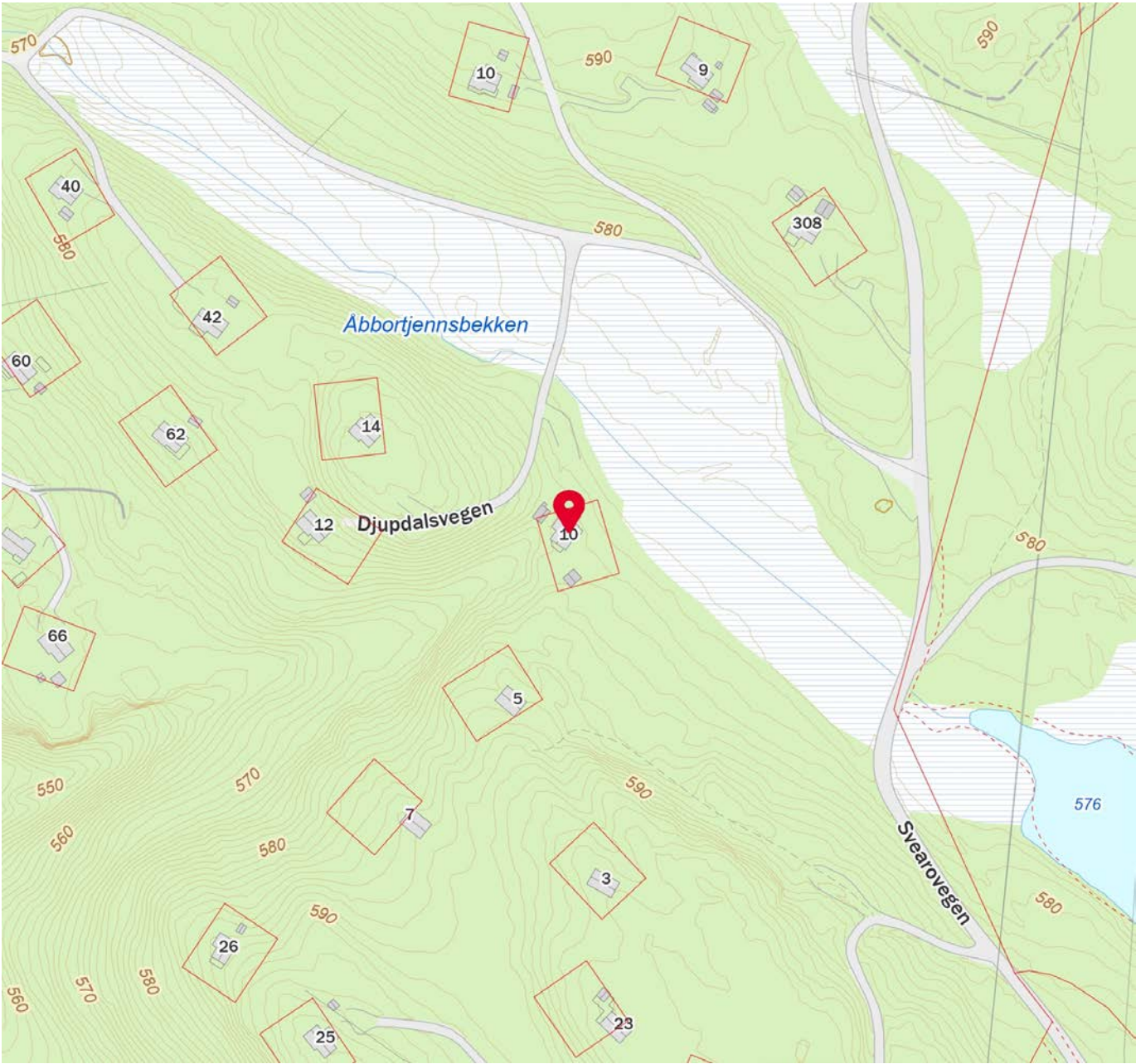
⚽ Snertingdal ungdomsskole	13 min	🚗
Aktivitetshall, ballspill 8.4 km		
⚽ Snertingdalshallen AS	13 min	🚗
Aktivitetshall 8.6 km		
🏊 Snertingdal Trimsenter	13 min	🚗
🏊 Bergfoss Treningssenter Dokka	27 min	🚗

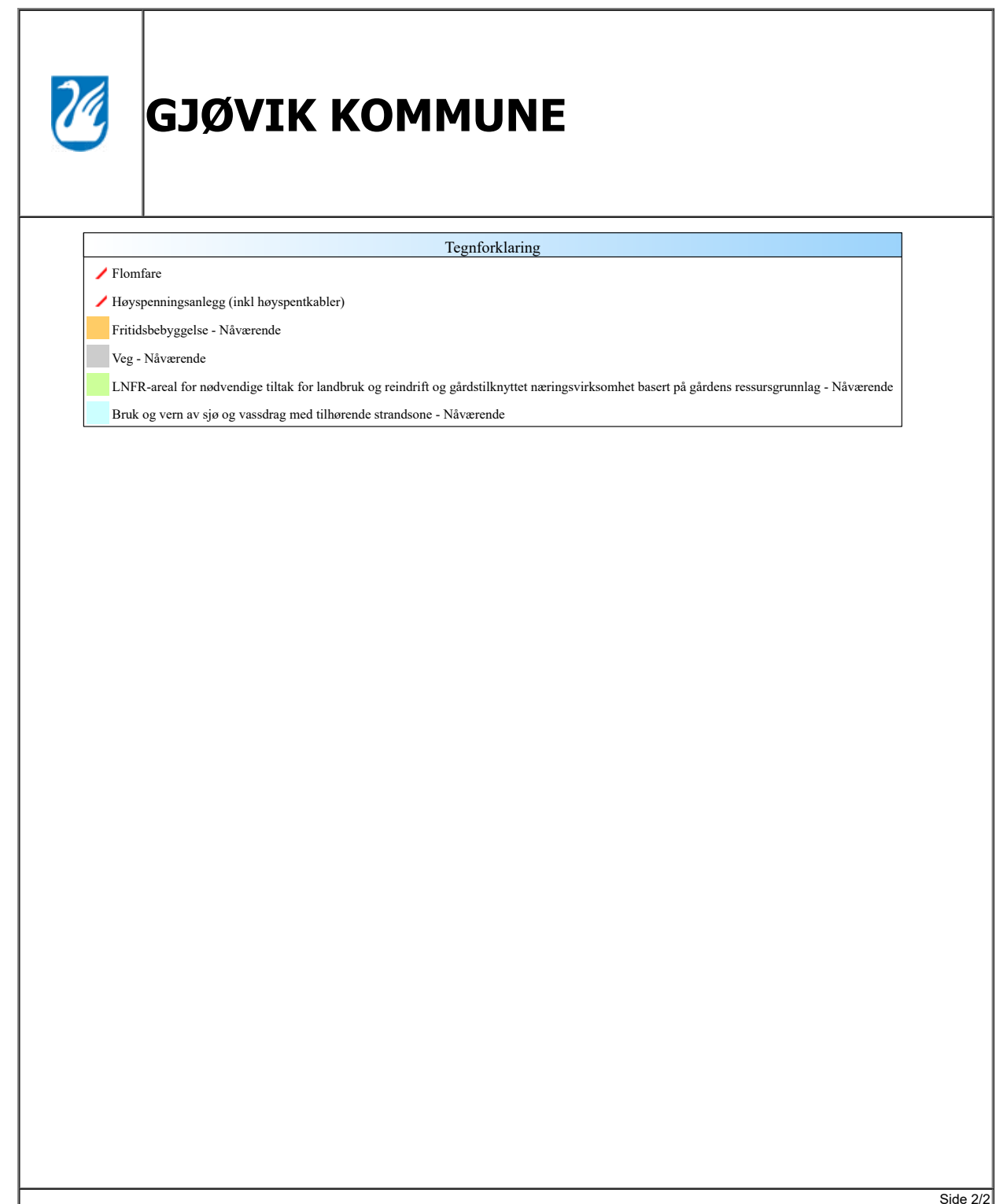
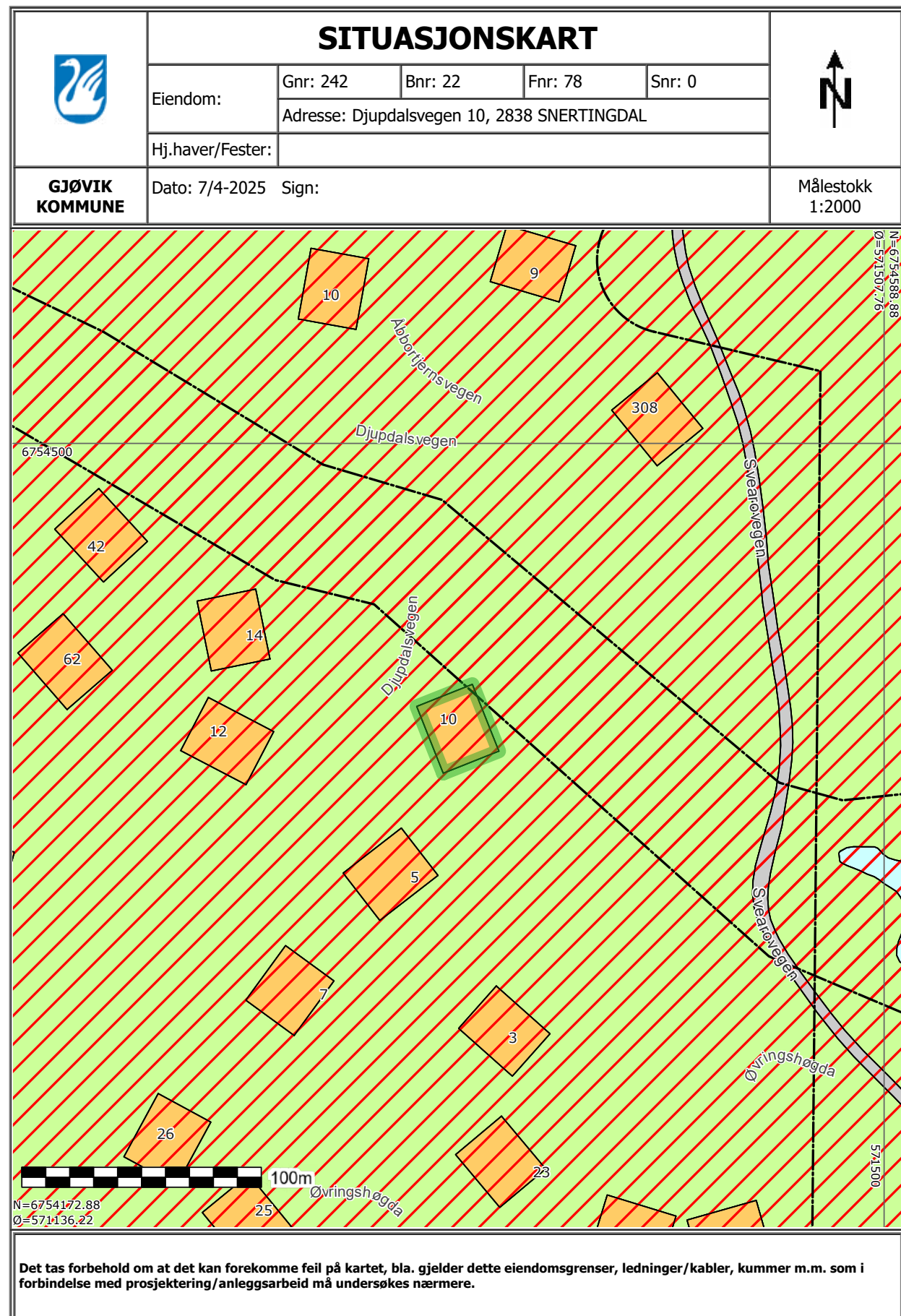
Dagligvare

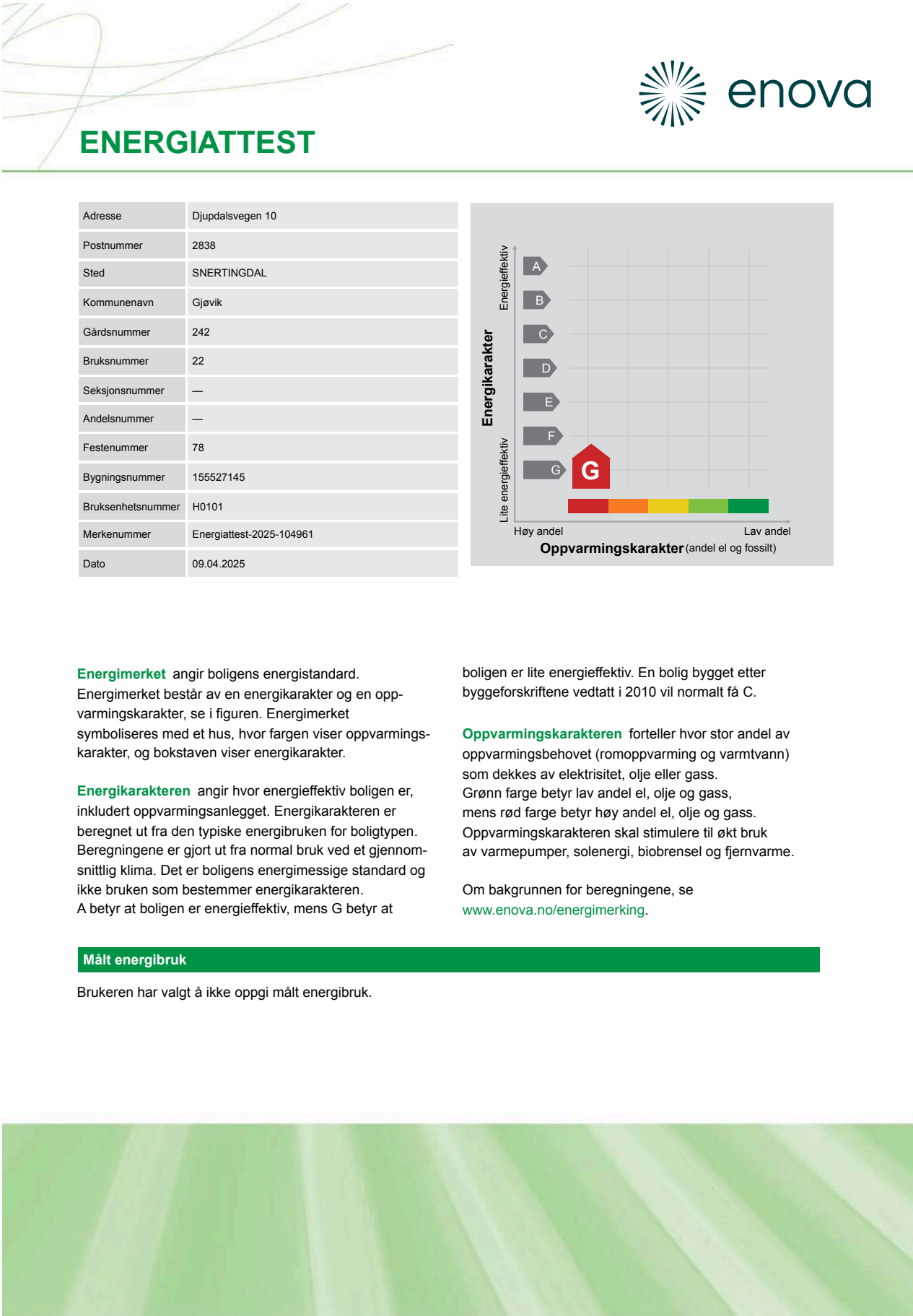
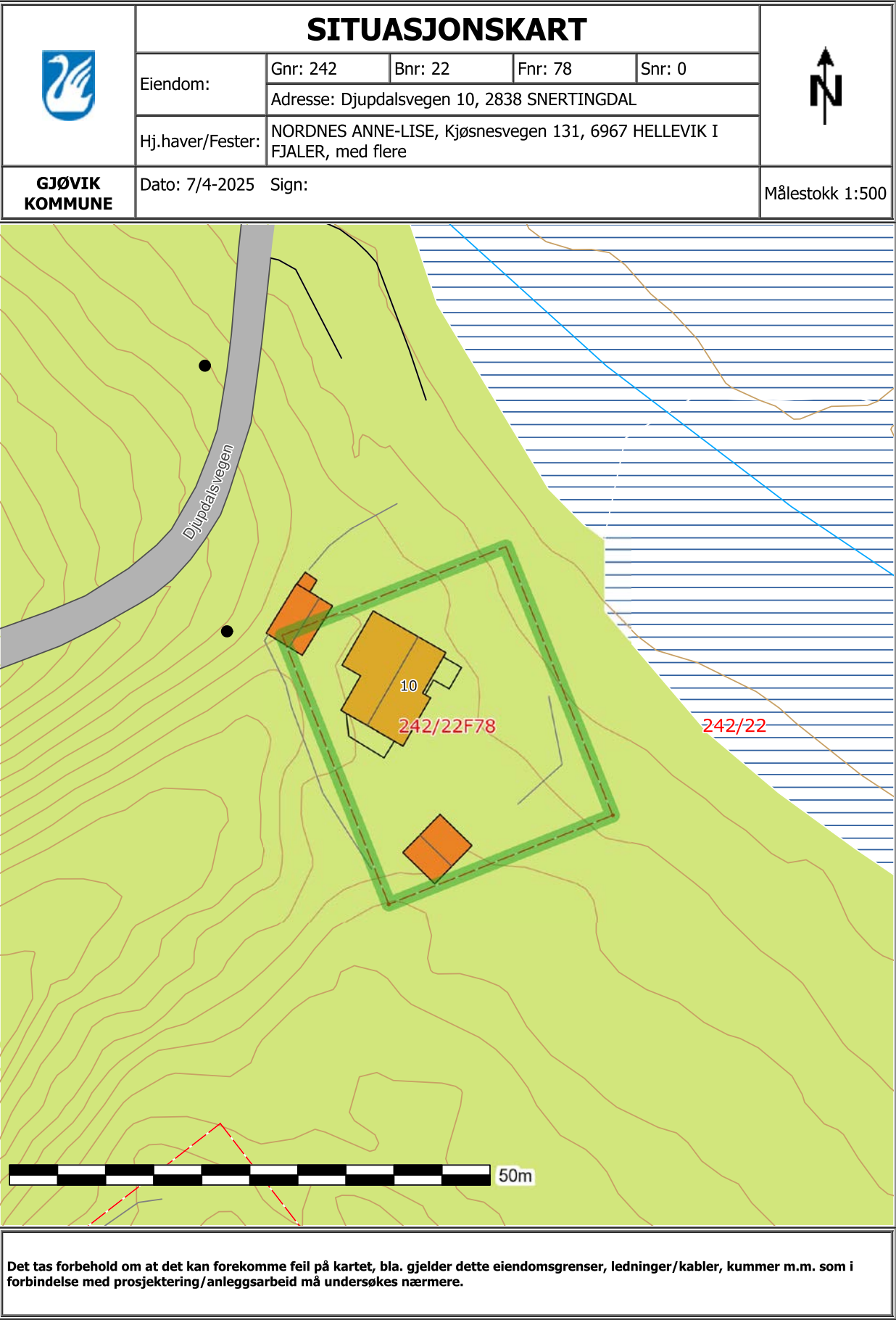
Coop Prix Snertingdal	10 min	🚗
Post i butikk 7.2 km		
Spar Dokka	27 min	🚗
Post i butikk 24.8 km		

Varer/Tjenester

🏪 Bergfoss Senteret	27 min	🚗
🏪 Apotek 1 Dokka	27 min	🚗
🌿 Dokka Vinmonopol	27 min	🚗









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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 PLUS

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



PLUS dekker 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. PLUSdekningen 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



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.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-
megling § 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 forbudgiver 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:	
Adresse:	Djupdalsvegen 10 2838 SNERTINGDAL
Meglerforetak:	Aktiv Gjøvik Land Toten
Saksbehandler:	Anne Mette Skar
Telefon:	980 15 622
E-post:	anne.mette.skar@aktiv.no
Oppdragsnummer:	

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum:	Kr.
Beløp med bokstaver:	Kr.
<i>+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven</i>	

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:	
Låneinstitusjon:	Referanse og tlf nr.: _____
Lånt kapital:	Kr.: _____
Egenkapital:	Kr.: _____
Totalt:	Kr.: _____

Egenkapital består av:	☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom	☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)
Jeg gir bud som:	☐ Forbruker	☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

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

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

Kopi av legitimasjon	Kopi av legitimasjon
----------------------	----------------------

aktiv.
Tar deg videre