



aktiv.

Øvre Hemmelliveien 6, 2450 RENA

**Enkel og tradisjonell fjellhytte nær
Birkebeinertraseen. Flott
beliggenhet høyt i feltet med
turområder rett utenfor.**



Eiendomsmegler

Inger Anne Stene

Mobil 924 08 140

E-post inger.anne.stene@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2405 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 575 000,-
Omkostn.: Kr 33 515,-
Total ink omk.: Kr 608 515,-
Selger: Renée Høegh Krohn

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total: 43/46 m²
Tomtstr.: 1074.4 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 18, bnr. 143

Oppdragsnr.: 1211240278

Din nye hytte?

Velkommen til Øvre Hemmelliveien 6 - en enkel og trivelig fjellhytte med fantastisk beliggenhet for deg som ønsker nærhet til naturen og de gode friluftsopplevelsene.

Hytta ligger på ca 712 moh og har kort vei opp til Hemmellifjellet med flott utsikt over nærområdene. Birkebeinertrasseen ligger i kort radius/ ev få steinkast fra hytta og her er det et stort løype- og turnett som strekker seg langt innover Birkebeinerriket med flotte tur-/sykkel og skitraseer.

Hytta er opprinnelig oppført i tømmer og har påbygd del med reisverk (1986). Dette gir en koselig og lun fremtoning. Tomten er usjenert med sol fra morgen til kveld. Noe oppgraderingsbehov må påregnes på hytta for å tilfredstille dagens krav.

Hytta har en bruksvennlig planløsning med bla: koselig uteplass ved adkomst, romslig kjøkkendel, stue med tømmervegger, soverom og boder.

Vei frem til hytta og egen parkeringsplass. Gangsti fra parkering.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	19
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	60
Nabolagsprofil	65
Budskjema	74

Om eiendommen

Om hytta

Areal

BRA - i: 43 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 46 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

BRA-i: 43 m² Gang/ kjøkken, stue og soverom

BRA-e: 3 m² Vedbod/utedo

TBA fordelt på etasje

10 m² Terrasse ved inngangsparti

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 44 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Skjevheter ved tak og gulv gjør det utfordrende å måle ALH. Arealet må derfor betraktes som ca.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler. Bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 1074,4 kvm bestående av naturtomt. Tomten er svakt skrånet og ligger omgitt av trær og busker som gir en skjermet følelse. Det er etablert kjørevei til hytteomten (anlagt i ca 2021). Gangsti fra parkering/veg og til hytta's inngangsparti.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra digitalt kartverk. Det gjøres oppmerksom på at denne type kart kan være noe upresise og at man dermed kan få avvik ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet arealsvikt, jfr. avhendingslovas § 3-3, kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Hytta ligger idyllisk og fint i et etablert hytteområde høyt oppe området (ca 712 moh) mot Hemmelfjellet. Her kan du feriere på en skjermet og fin tomt som ligger ca. 13 km fra Rena sentrum hvor man finner de fleste servicetilbud. Hytta ligger lunt til omgitt av skog og friområder, med umiddelbar nærhet til et stort løype- og turnett som strekker seg innover Birkebeinerriket. Området byr på milevis med velpreparerte skiløyper på vinterstid med kort veg opp til fjellet. På sommerstid er det flotte sykkelstier/sykkelveier som er tilpasset både for tur og trening. I tillegg er det fine turområder for friluftsentusiaster. Området er kjent for populære Birken/Birkebeinerrennet som passerer i kort radius fra hytta. Naturområdet ligger mellom Hedmarksvidda og Rondane og er et område som virkelig innbyr til aktiviteter og tradisjonelt friluftsliv for både liten og stor. Det er enkelt å trives i Birkebeinerområdet, enten du er sykkel- og skientusiast, jeger, fisker, bærplukker eller en som søker aktiviteter ved tradisjonelt friluftsliv. Området innbyr til et variert tilbud av opplevelser gjennom hele året. Det er kort vei til Skramstadseter fjellstue med seterkafe i perioder. Området er kjent for å være snøsikkert på vinterstid og sine familievennlige turområder på sommerstid. Av andre aktiviteter i området kan nevnes følgende: Er du golfentusiast finner du populære Sorknes golf kun ca. 7 km unna - her ligger også Birkenåsen med alpinanlegg.

Bygningssakkyndig

Syversrud Takst AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tradisjonell fritidsbolig oppført i laft og bindingsverk, opplyst byggeår 1967. Tilbygg. Planløsning med 1.etasje. Fundamenteringer med naturstein og Lecapunkt. Gulv med stubbeloftkonstruksjon over krypkjeller. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledningsbord. Koblede vinduer, ytterste glass med faste sprosser. Saltakkonstruksjoner tekket med metallplater. Overbygget terrasse/inngangsparti mot sør. Ildsted plassert i stue.

Konstruksjon isolert med sagflis/ mineralull. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen. Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Syversrud Takst AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG). For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (Bygningsdelen har vesentlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Kryp kjeller: Grunne i kryp kjeller med stedbundne jordmasser. Enkelte etablerte lufteventiler i ringmurer, flere lufteåpninger uten dyresikring. Generelt lav krypehøyde. Kryp kjeller uten etablert adkomst. Kryp kjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en kryp kjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand. Anbefalte tiltak - Adkomst til kryp kjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas. Dyresikring må etableres ved lufteåpninger.

* Balkong, terrasse, platting: Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Generell lav rekkverkshøyde. Påvist noe råte ved håndløper og rekkverkspiler. Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Fremstår som underdimensjonert. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Anbefalte tiltak - Rekkverk må monteres iht. krav. Råteskadet trevirke må skiftes. Overflatebehandling må påregnes.

* Vinduer og dører: Nedre vannbrett med malt trevirke, noe varierende tilpassing. Vindusrammer med lokale råteskader og tegn til tidligere kondensbelastning. Vindu i stue uten åpningsmuligheter. Vindu fremstår limt igjen med maling. Dørvidere og låsemekanismer med noe slark. Kittfals (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet. Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer og dører mistet noe tettefunksjon. Det registreres misfarging, svertesopp på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens. Utbedringer av overnevnte forhold må påregnes.

* Yttervegger: Enkelte kledningsbord med oppsprekking og lokal slitasje, omfanget vurderes som normalt. Enkelte felt med noe råte, begrenset omfang. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet men det registreres enkelte utettheter. Det registreres muselort flere steder i hytta som kan indikere manglende tetting ved kledning. Anbefalte tiltak Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Lokale utbedringer må påberegnes. Overflatebehandlinger med vedlikeholdsbehov. Enkelte kledningsbord med mindre råteskader i nedkant må påregnes utskiftet med tiden. Laftekonstruksjonen bør kontrolleres av fagmann.

* Takkonstruksjon: Himlingsbord over takutstikk med svertesopp. Det registreres svai/ nedbøy i takflaten. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Sviktende takkonstruksjon som følge av sviktende grunn/fundamentering, se punkt fundament. Anbefalte tiltak Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

* Ildsted/skorstein: Brannsikring mot gulv kortere enn 30 cm fra ildstedet tilfredstiller ikke brannkrav. Det registreres rustdannelser på metallplate under ildsted. Regnskjerm funnet på bakken ved befaring. Må ettermonteres. Det registreres fuktskjolder rundt pipegjennomføring innvendig. Det er rust og mindre bulker i beslag rundt pipa. Pipebeslag er skadet. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen. Anbefalte tiltak Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen. Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres. Utbedring av pipe med beslag over tak anbefales. Regnskjerm må monteres

* Kjøkken: Plassbygget kjøkkeninnredning antatt fra byggeåret. Innredning med finertefronter og heltre skrog. Laminert benkeplate. Veggflater over kjøkkenbenk med panel. Nedfelt oppvaskkum i metall, uten vanntilkobling. Avløp ført direkte til terreng. Kokemuligheter med gassbluss. Naturlig avtrekk med ventil på yttervegg. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Anbefalte tiltak overflater og innredning Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

* Innvendige overflater: Registrert muselort inne i hytta. Slitasje ved overflater som følge av alder må påregnes. Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/ avslutninger, begrenset omfang. Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

* Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Grunnmur og fundament - Deler av bygningen med skjevheter, forholdet settes i sammenheng med sviktende grunne. Det registreres store skjevheter ved etasjeskille. Det registreres setningsskader i grunnmuren. Anbefalte tiltak - Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Utbedring av påviste svikt ved fundamenter er nødvendig. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

* Renner og nedløp: Det er ikke montert noen takrenner. Anbefalte tiltak - Etablering av takrenner må påregnes. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

* Takteking: Det registreres rust i takplater. Det er bulker i takplater. Det er påvist avvik ved beslagsløsninger. Flere takplater er løse og spiker mistet festevevnen. Det registreres mindre hull i tekkingen. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for tekking med stålplater ca 35 år. Takteking er fra byggeåret, og med tanke på alder er det risiko for at lekkasjer kan oppstå. Anbefalte tiltak - Taktekingen må oppgraderes. Flere isbord og vindskier med lokale råteskader, utskifting må påregnes. Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

- * Utstyr på tak: Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Det er ikke etablert noen takstige. Anbefalte tiltak - Snøfanger må etableres for god personsikkerhet. Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000
- * Etasjeskille og gulv på grunn: Det registreres stedvis knirk. Etasjeskille har store skjevheter. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt totalt avvik i stue på over 40mm. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det registreres store rystelser i gulvet. Dette kan ha en årsakssammenheng med lang spennvidde på gulvbjelker som var vanlig i eldre hus. Skjevheter kan settes i sammenheng med sviktende fundamentering. Det registreres store sprekker mellom gulvlist og gulv. Anbefalte tiltak - For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. Adkomst til krypkjeller anbefales etablert slik at stubbloftkonstruksjonen kan inspiseres. Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000
- * Kjøkken: Det er ikke avtrekk over stekesonen. Anbefalte tiltak avtrekk Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert. Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000
- * Øvrig: Vedbod/utedo: Bygning preget av slitasje og elde. Deler av byggverket med lokale råteskader. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

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

Sammendrag selgers egenerklæring

- * Når kjøpte du boligen? 2017.
- * Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Beskrivelse: Det er noen små hull i taket i boden.
- * Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja. Beskrivelse: Det er noe rust på pipeløp, og pipehatten har falt av noen ganger ved vind etc.
- * Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse: For noen år siden var det noen mus, men ikke i de siste årene.
- * Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Vi har lagt inn strømkabler som gir lys når de kobles til aggregatet. Arbeid utført av Egeninnsats- elektrolinja for mange år siden.

* 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)? Ja. Beskrivelse: Vi la inn ledninger som gir lys i hytta. Utført av en som gikk på elektrolinja for mange år siden.

* Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Ja. Beskrivelse: Det vises til tilstandsrapport utført av takstmann ifm salg av bolig.

* Tilleggs kommentar: Solcellepanelet virker, men ikke så bra, - ledningen er kuttet og det er behov for ny ledning. Det er en planke på plattingen bak hytta som bør byttes.

Innhold

Hytta er på ett plan og inneholder:

1. et: Inngangsparti er dels overbygd og har tilknyttet terrasse, gang/oppholdsrom, kjøkken med spiseplass, stue, soverom. Vedbod i bakkant av hytta med egen adkomst. Frittstående utedo/bod.

Standard

Opprinnelig tømmerhytte (stue og soverom) med påbygd del fra 1986 (kjøkkendel og adkomst/terrasse) Påbygg i reisverk. Fine lagringsmuligheter i bod med adkomst fra baksiden av hytta og i frittstående uthus med utedo. Hytta har ikke innlagt strøm eller vann. Lyskilder via solcellepanel. Oppgraderingsbehov må påregnes.

Eksempler på materialvalg er gulv med trebord, veggflater med trepanel og laft, og himlinger med trepanel.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Biloppstillingsplass like ved hyttetomten. Gangsti fra parkering til hytta.

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

Meglerforetaket har ikke mottatt informasjon om siste feiing/tilsyn av hytta. Det tas forbehold om feil/mangler ved eventuelle nye installasjoner og/eller forskriftskrav trådt i kraft etter siste tilsyn.

Arealbegreper:

BRA-i (internt bruksareal) - Bruksareal av boenheten(e) innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (eksternt bruksareal) - Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse.

BRA-b (innglasset balkong mv.) - Bruksareal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e).

TBA (terrasse- og balkongareal/åpent areal) - Arealet av terrasser, åpne balkonger, verandaer eller altaner tilknyttet boenheten(e).

ALH (areal med lav himlingshøyde) - Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA under.

GUA (gulvareal) - Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (se over).

Det er ikke montert takstige. Krav om takstige og eventuelt feieplattform (for skorsteiner høyere enn 120 cm) gjelder også for hytter/fritidseiendommer. Takstige skal enten være fastmontert eller det benyttes løs stige som hektes i fastmonterte kroker. Flere kommuner har unntak fra kravet om takstige, eller kan vurdere unntak fra kravet, i de tilfeller bygningene har torvtak alternativt shingel-/papptekking med takhelling på 22 grader eller mindre. Felles for begge er at gesimshøyde (avstand fra bakke til tak) ikke er høyere enn 3,5 m. Kjøper overtar ansvaret for ovennevnte.

Energi

Oppvarming

Hytta varmes opp med vedfyring. Det er ildsted i stuen.

Det er solcellepanel med 12 volt. Iht. takstmann er ikke anlegg og batteri funksjonstestet.

Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr 2 044,- for 2023. I disse inngår eiendomsskatt. Hytterenovasjon (kategori 3) utgjør kr 460,- og faktureres direkte fra det interkommunale renovasjonsselskapet SØIR. Det foreligger ingen informasjon om feie- og tilsynsgebyr. Ny eier må påregne avgift for dette når befaring varsles av Midt-Hedmark brann- og feievesen. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Andre utgifter

Opplysninger fra selger om vann og veiavgift:
Veiavgift Hemmelliveien ca. kr 2000,- per år.
Veiavgift Fjellveien ca. kr 900,- per år.
Elektronisk bom ved Skramstadsætrea ca. kr 900,- per år.
Ny eier må beregne at avgiftene for vei justeres.

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

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 18, bruksnummer 143 i Åmot kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
24.03.1966 - Dokumentnr: 1362 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3422 Gnr:18 Bnr:79
01.01.2020 - Dokumentnr: 840069 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:0429 Gnr:18 Bnr:143

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt bygningstegninger på hytta i forb. med tilbygg i 1986. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

- * Adkomst via felles bomvei for området. I tillegg er det låst bom inn til Øvre Hemmelliveien som åpnes med nøkkel. Det må påregnes kostnader til bompasseringer til Skramstadseterveien. Les mer under punktet "Andre utgifter". Anlagt vei inn til hyttetomten i ca. 2021.
- * Hytta er ikke tilkoblet vann/avløp. Mulighet for å hente vann fra vannpost nær Skramstadsætra. Selger har tatt med vann.
- * Frittstående utedo.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Skramstadsætra hytteområde, fra 2011. Reguleringsformål for eiendommen er fritidsbebyggelse. Det ligger i tillegg en reguleringsplan under arbeid for Skramstadsætra-Rostadsæterveien, der planlegging er igangsatt.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Åmot kommune, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til at reguleringsplan fortsatt skal gjelde, samt bevaring av kulturmiljø. Omfattes i tillegg av kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø 2016-2030. Området ligger også under hensynssone: Nasjonalt villreinområde. Utviklingssone i rand områdene (sone 3), vest for restriksjonsgrense - planid 20150300.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Eiendommen er godkjent som 1 boenhet.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleide deler. 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 tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

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

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

575 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

14 375,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 575 000,00))

33 515,- (Omkostninger totalt)

608 515,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 33 515

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en fast provisjon på kr 40.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 10.900,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), markedspakke (kr 15.300,-), oppgjørshonorar (kr 2.250,-), samt innhenting av opplysninger (kr 10.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Oppdragsansvarlig

Inger Anne Stene

Eiendomsmegler

inger.anne.stene@aktiv.no

Tlf: 924 08 140

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS, Storgata 15

2408 Elverum

Tlf: 624 31 420

Salgsoppgavedato

30.06.2024

Velkommen til fjells



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Velkommen til Øvre Hemmelliveien 6 - en koselig og enkel hytte oppført i tømmer og påbygd del med reisverk.



Hytta ligger lunt og fint til i terrenget og har en hyggelig adkomst via terrasse som er delvis overbygd. Her kan du nyte solen hele dagen.



Her er det plass for utemøbler, bålpanne og grill for kos og hygge i sola.



Tomtens plassering gir en skjermet og lun atmosfære.



Du ønskes velkommen til avslappende dager i et romslig og åpent rom med gang/oppholdsrom. Her er det mønet himling og åpen løsning til kjøkken med spiseplass.



Rommet er i dag innredet med kosekrok og en spisestue nær kjøkkendelen. Mulighet for sofa/sovesofa.



Innredningen er plassert langs vegg og det er fastbygd benk ved spiseplass. Vinduet gir fint innlys i rommet.



Vinduet i kjøkkenrommet bidrar til en nærhet til naturen rundt.



Et sosialt og trivelig kjøkkenrom.



Eldre og plassbygd innredning med heltre skrog og finerte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt servant. Eget rom for gassbeholder til koketopp med 3 gassbluss.



Innenfor kjøkkenet ligger den koselige stuen som er utført i tømmerlaft.



Stuen har en koselig fremtoning med åpen himling. Dette bidrar til luftigere romfølelse. Peisvedovnen gir trivelig stemning når mørket faller på.



Stuen er innredet med innebygd sofa og hyller/oppbevaringsløsninger.



Vinduer på hver side av rommet gir fint gjennomlys.



Fastbygd sofa med soveplass



En god plass for avslapping og hygge.



Fra stuen er det adkomst til et soverom med to sengeplasser. Selger opplyser om en seng med 90 bredde og en med 120.



Det er plassbygd garderobe/bod i rommet samt dør inn til bodrom. Vinduer på hver side.



Hytta har frittstående uthus bak hytta med utedo og bodrom.



Tomten er svakt skrånet og oppleves å ha fine solforhold. Naturtomten gir mulighet for å sanke bær i lyngen rett utenfor.



Hytta ligger usjernet ed sol fra morgen til kveld.



Hytta ligger i kort avstand fra skiløyper og turstier som bl.a. tar deg opp til populære Hemmellifjellet.



Fin beliggenhet høyt i området gir enkel tilgang til tur/skiterreng i fjell/viddeområder.



Nydelige skiløyper til Birkebeinerriket like ved hytta. Området er kjent for sine snørike vintre, gode langrennsløyper og kort vei til vidder/fjellområder.

Vedlegg

Øvre Hemmelliveien 6 2450 RENA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1967

BRA: 43 m²

BRA-i: 43 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

0

TG-2

9

TG-3

7

TG-IU

3

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/19837>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Deler av bygningen med skjevheter, forholdet settes i sammenheng med sviktende grunne.

Det registreres store skjevheter ved etasjeskille. Det registreres setningsskader i grunnmuren.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Utbedring av påviste svikt ved fundamenter er nødvendig.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Det er ikke montert noen takrenner.

Anbefalte tiltak

Etablering av takrenner må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Taktekking

Oppsummering

Det registreres rust i takplater. Det er bulker i takplater. Det er påvist avvik ved beslagsløsninger.

Flere takplater er løse og spiker mistet festeviden. Det registreres mindre hull i tekkingen.

I følge Byggforsk byggedetaljblad er middels levetid for tekking med stålplater ca 35 år.

Taktekking er fra byggeåret, og med tanke på alder er det risiko for at lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Taktekkingen må oppgraderes.

Flere isbord og vindskier med lokale råteskader, utskifting må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres stedvis knirk. Etasjeskille har store skjevheter.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt totalt avvik i stue på over 40mm.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres store rystelser i gulvet. Dette kan ha en årsakssammenheng med lang spennvidde på gulvbjelker som var vanlig i eldre hus. Skjevheter kan settes i sammenheng med sviktende fundamentering.

Det registreres store sprekker mellom gulvlist og gulv.

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. Adkomst til krypkjeller anbefales etablert slik at stubbloftkonstruksjonen kan inspiseres.

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke avtrekk over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Øvrig: Vedbod/utedo

Oppsummering

Bygning preget av slitasje og elde. Deler av byggverket med lokale råteskader.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Krypkjeller

Oppsummering

Grunne i krypkjeller med stedbundne jordmasser. Enkelte etablerte lufteventiler i ringmurer, flere lufteåpninger uten dyresikring. Generelt lav krypehøyde. Krypkjeller uten etablert adkomst.

Krypkjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

Anbefalte tiltak

Adkomst til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

Dyresikring må etableres ved lufteåpninger.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Generell lav rekkverkshøyde. Påvist noe råte ved håndløper og rekkverkspiler.

Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Fremstår som underdimensjonert.

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

Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres iht. krav. Råteskadet trevirke må skiftes.

Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Nedre vannbrett med malt trevirke, noe varierende tilpassing.

Vindusrammer med lokale råteskader og tegn til tidligere kondensbelastning.

Vindu i stue uten åpningsmuligheter. Vindu fremstår limt igjen med maling.

Dørvidere og låsemekanismer med noe slark.

Kittfalsar (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer og dører mistet noe tettefunksjon.

Det registreres misfarging, svartesopp på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens.

Utbedringer av overnevnte forhold må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Enkelte kledningsbord med oppsprekking og lokal slitasje, omfanget vurderes som normalt.

Enkelte felt med noe råte, begrenset omfang.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet men det registreres enkelte utettheter. Det registreres muselort flere steder i hytta som kan indikere manglende tetting ved kledning.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Lokale utbedringer må påberegnes. Overflatebehandlinger med vedlikeholdsbehov.

Enkelte kledningsbord med mindre råteskader i nedkant må påregnes utskiftet med tiden.

Laftekonstruksjonen bør kontrolleres av fagmann.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Himlingsbord over takutstikk med svertesopp. Det registreres svai/nedbøy i takflaten.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Sviktende takkonstruksjon som følge av sviktende grunn/fundamentering, se punkt fundament.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Brannsikring mot gulv kortere enn 30 cm fra ildstedet tilfredstiller ikke brannkrav. Det registreres rustdannelser på metallplate under ildsted.

Regnskjerm funnet på bakken ved befarig. Må ettermonteres. Det registreres fuktskjolder rundt pipegjennomføring innvendig.

Det er rust og mindre bulker i beslag rundt pipa. Pipebeslag er skadet.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feievesen.

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

Utbedring av pipe med beslag over tak anbefales. Regnskjerm må monteres.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Plassbygget kjøkkeninnredning antatt fra byggeåret. Innredning med finertefronter og heltre skrog. Laminert benkeplate. Veggflater over kjøkkenbenk med panel. Nedfelt oppvaskkum i metall, uten vanntilkobling. Avløp ført direkte til terreng. Kokemuligheter med gassbluss. Naturlig avtrekk med ventil på yttervegg.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Registrert muselort inne i hytta. Slitasje ved overflater som følge av alder må påregnes.

Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger, begrenset omfang.

Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygningsdeler med TG-IU

Avløpsrør

Oppsummering

Provisoriske avløp fra oppvaskkum ført til terreng. Avløpsrør i plast. Ingen vurderinger.

Vannledninger

Oppsummering

Fritidsbolig uten innlagt vann. Ukjent vedrørende vannkilde. Ingen vurderinger.

Elektrisk

Oppsummering

Åpent sprednett, 12 Volt el-anlegg som er tilknyttet solpanel. Solcelleanlegg og batteri er ikke funksjonstestet. Installasjoner antatt etablert med egeninnsats. Brytere og stikk med normal bruksslitasje.

Anlegget er ikke funksjonstestet. Funksjon og tilstand må evt vurderes av fagmann.

Ingen vurderinger av solcelleanlegg.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.6.2024

Rapportdato
26.6.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Renée Høegh Krohn**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Vegard Syversrud**

Telefon: **41544653**

Firma: **Syversrud Takst AS**

Epost: **Vegard@syversrudtakst.no**

Adresse: **Forstmester mejdells veg 32A,
2407 Elverum**



Om bygningssakkyndig:

Utdannet elektriker og takstmann med over 10 års erfaring i ulike roller i byggebransjen.

Egne premisser:

Tilstandsrapporten er utført for å avdekke feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. El-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Øvre Hemmelliveien 6, 2450 Rena**

Kommunenr: **3422**

Gårdsnr: **18**

Bruksnr: **143**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1967**

Boligtype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEÅR

Tradisjonell fritidsbolig oppført i laft og bindingsverk, opplyst byggeår 1967. Ukjent tidspunkt for evt tilbygg. Planløsning med 1.etasje. Fundamenteringer med naturstein og Lecapunkt. Gulv med stubbeloftkonstruksjon over krypkjeller. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledningsbord. Koblede vinduer, ytterste glass med faste sprosser. Saltakkonstruksjoner tekket med metallplater. Overbygget terrasse/inngangsparti mot sør. Ildsted plassert i stue.

Konstruksjon isolert med sagflis/ mineralull. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler. Bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

TOMT

Skrånet naturtomt. Område med skogsterreng. Begrenset utsyn, normale solforhold. Adkomst via hytteområdes privat veinett. Gangsti til hytta fra gruset oppstillingsplass.

PARKERING

Parkering på oppstillingsplass.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av trebord.

Vegg: Overflater bestående av trepanel og laft.

Tak: Overflater bestående av trepanel og synlige tømmeråser.

OPPVARMING

Oppvarming med ved. Peisovn etablert i stue 1. etasje.

VENTILASJON

Frisk tilluft blir tilført gjennom gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Kan til fordel etablere flere veggventiler.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres ofte til forventede intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning av februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Normal forventet brukstid er angitt generelt og i et intervall mellom høy og lav forventet brukstid avhengig av utførelse og bruk.

Betraktningene er generelle og angir gjennomsnittlig normal brukstid basert på et begrenset grunnlag og må derfor brukes kritisk.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år. - Vinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.
- Drenering en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Murte vegger en forventet tid for reparasjon: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.
- Tekking med stålplater ca 35 år.
- Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og gavl m.m. en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 15/20/25 år.
- Utvendige beslag en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Takrenner og nedløp en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

I følge NBI "Levetid for sanitærinnstallasjoner i boliger" blad 700.330 har: - Pex rør: 25-75 år.

- Vannrør av kobber: 25-50 år.
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.
- Sluk av plast: 25-75 år
- Tappeamaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.
- Varmtvannbereder: 15-30 år.

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Fritidsbolig	43	43	0	0	10
Uthus	3	0	3	0	0
Totalt m²	46	43	3	0	10

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	43	43	0	0	10
Totalt m²	43	43	0	0	10

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	44	43	1
Totalt m²	44	43	1

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	43	36	7	Gang, kjøkken, stue og soverom.	Bod
Totalt m²	43	36	7		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	3	0	3	0	0
Totalt m²	3	0	3	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	3	0	3		Vedbod/utedo
Totalt m²	3	0	3		

Kommentar til arealberegning

På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Skjevheter ved tak og gulv gjør det utfordrende å måle ALH. Arealet må derfor betraktes som ca.

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament



Viser lecapunkt med behov for justering.



Hytte fundamentert på naturstein. Enkelte etablerte luftehull i ringmurer, utførelse uten dyresikringer.

Type Fundament/Grunnmur Annet

Bygning fundamentert på naturstein og Lecapunkt. Ringmurer med naturstein og innslag med mørtel.

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-3

Deler av bygningen med skjevheter, forholdet settes i sammenheng med sviktende grunne.

Det registreres store skjevheter ved etasjeskille. Det registreres setningsskader i grunnmuren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Utbedring av påviste svikt ved fundamenter er nødvendig.

Utbedringskostnader 10 000 - 50 000

6.2 Krypjkjeller

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

Oppsummering av krypkjeller

TG-2

Grunne i krypkjeller med stedbundne jordmasser. Enkelte etablerte lufteventiler i ringmurer, flere lufteåpninger uten dyresikring. Generelt lav krypehøyde. Krypkjeller uten etablert adkomst.

Krypkjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

Dyresikring må etableres ved lufteåpninger.

6.3 Balkong, terrasse, platting



Viser terrasse/ overbygget inngangsparti mot sør.

Type	Terrasse
Overbygget inngangsparti med terrasse. Fundamentering på Lecapunkt og treverk.	
Impringnerte terrassegulv, malte rekkverk med håndløper.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Generell lav rekkverkshøyde. Påvist noe råte ved håndløper og rekkverkspiler.

Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Fremstår som underdimensjonert.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk må monteres iht. krav. Råteskadet trevirke må skiftes.

Overflatebehandling må påregnes.

6.4 Vinduer og dører



Kittfals (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.



Nedre vannbrett med malt trevirke, noe varierende tilpassing.

Beskrivelse

Koblede vinduer fra byggeåret. Ytterste vindu med faste sprosser, falske skodder. Utførelse uten øvre vannbrett. Nedre vannbrett med malt trelast, noe varierende tilpassing.

Innvendig dørblad heltre. Uisolerte ytterdører i heltre og sponsepeil.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Nedre vannbrett med malt trevirke, noe varierende tilpassing.

Vindusrammer med lokale råteskader og tegn til tidligere kondensbelastning.

Vindu i stue uten åpningsmuligheter. Vindu fremstår limt igjen med maling.

Dørvidere og låsemekanismer med noe slark.

Kittfals (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer og dører mistet noe tettefunksjon.

Det registreres misfarging, svertesopp på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens.

Utbredninger av overnevnte forhold må påregnes.

6.5 Yttervegger

Type fasade

Tømmer, Bordkledning

Yttervegger oppført med tømmerlaft og bindingsverk. Laftevegg mot øst med utvendig påforing, ukjent vedrørende evt isolering.

Yttervegger i bindingsverk og utvendig kledd med stående kledningsbord, påvist lusinger mellom underliggere.

Bunnsviller ved deler av bindingsverk utført med kreosotimpregnert trelast.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Enkelte kledningsbord med oppsprekking og lokal slitasje, omfanget vurderes som normalt.

Enkelte felt med noe råte, begrenset omfang.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet men det registreres enkelte utettheter. Det registreres muselort flere steder i hytta som kan indikere manglende tetting ved kledning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Lokale utbedringer må påberegnes. Overflatebehandlinger med vedlikeholdsbehov.

Enkelte kledningsbord med mindre råteskader i nedkant må påregnes utskiftet med tiden.

Laftekonstruksjonen bør kontrolleres av fagmann.

6.6 Renner og nedløp

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av renner og nedløp

TG-3

Det er ikke montert noen takrenner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av takrenner må påregnes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.7 Takkonstruksjon



Himlingsbord over takutstikk med svertesopp.

Takkonstruksjon

Saltak

Saltakskonstruksjon med innvendige skråhimlinger. Synlige tømmeråser i stue.

Åpne raft, mineralull synlig over himling via raft. Ukjent vedrørende evt lufting over himlinger.

Inspisert fra

På tak

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Ja

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Ja

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

Himlingsbord over takutstikk med svertesopp. Det registreres svai/nedbøy i takflaten.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Sviktende takkonstruksjon som følge av sviktende grunn/fundamentering, se punkt fundament.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

6.8 Takteking



Isbord hovedsaklig uten metallbeslag. Det registreres råteskader.

Type teking

Metallplater

Uten undertaksløsning, åpent mot mineralull under stålplater. Vindskier med slitasje. Isbord hovedsaklig uten metallbeslag. Flere isbord og vindskier med lokale råteskader, utskifting må påregnes.

Inspisert fra

På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Ja

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Ja

Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av takteking

TG-3

Det registreres rust i takplater. Det er bulker i takplater. Det er påvist avvik ved beslagsløsninger.

Flere takplater er løse og spiker mistet festeviden. Det registreres mindre hull i tekingen.

I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for teking med stålplater ca 35 år.

Takteking er fra byggeåret, og med tanke på alder er det risiko for at lekkasjer kan oppstå.



Viser tak tekket med metallplater.



Det registreres mindre hull i taktekingen i bod.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Taktekingen må oppgraderes.

Flere isbord og vindskier med lokale råteskader, utskifting må påregnes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.9 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?

Ja

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Ja

Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.	
Det er ikke etablert noen takstige.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn



Det registreres store sprekker mellom gulv og list.

Type	Trebjelkelag
Gulvkonstruksjon over krypkjeller med trebjelkelag. Antatt stubbeloftkonstruksjoner isolert med mineralull/sagflis. Krypkjeller ikke inspisert grunnet manglede adkomstmuligheter. Generelt lave krypehøyder.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Det registreres stedvis knirk. Etasjeskille har store skjevheter.	
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt totalt avvik i stue på over 40mm.	
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Det registreres store rystelser i gulvet. Dette kan ha en årsakssammenheng med lang spennvidde på gulvbjelker som var vanlig i eldre hus. Skjevheter kan settes i sammenheng med sviktende fundamentering.	
Det registreres store sprekker mellom gulvlist og gulv.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.	
For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.	
Adkomst til krypkjeller anbefales etablert slik at stubbloftkonstruksjonen kan inspiseres.	
Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000



Viser pipe og beslag over tak.



Viser ildsted i stue.

Type pipe Stål

Innvendig metallpipe av eldre dato. Brannvegger med Lecablokker. Ildsted antatt fra byggeåret plassert i stue. Brannsikring mot gulv utført med metallplate.

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? Ja

Skorstein over tak er innsisert fra: Fra taket

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Ja

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Brannsikring mot gulv kortere enn 30 cm fra ildstedet tilfredstiller ikke brannkrav. Det registreres rustdannelser på metallplate under ildsted.

Regnskjerm funnet på bakken ved befaring. Må ettermonteres. Det registreres fuktskjolder rundt pipegjennomføring innvendig.

Det er rust og mindre bulker i beslag rundt pipa. Pipebeslag er skadet.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiervesen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

Utbedring av pipe med beslag over tak anbefales. Regnskjerm må monteres.



Det registreres rustdannelser på metallpipe.

6.12 Kjøkken



Viser kjøkkeninnredning.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Plassbygget kjøkkeninnredning antatt fra byggeåret. Innredning med finertefronter og heltre skrog. Laminert benkeplate. Veggflater over kjøkkenbenk med panel. Nedfelt oppvaskkum i metall, uten vanntilkobling. Avløp ført direkte til terreng. Kokemuligheter med gassbluss. Naturlig avtrekk med ventil på yttervegg.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Avtrekk

Type avtrekk Naturlig

Oppsummering av avtrekk

TG-3

Det er ikke avtrekk over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Utbedringskostnader avtrekk

Under 10 000

6.13 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres. Anbefaler ytterligere undersøkelser.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Godkjente byggetegninger er ikke fremlagt. Anbefaler ytterligere undersøkelser.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk. Anbefaler ytterligere undersøkelser.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.14 Avløpsrør

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av avløpsrør	TG-IU
Provisoriske avløp fra oppvaskkum ført til terreng. Avløpsrør i plast. Ingen vurderinger.	

6.15 Vannledninger

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av vannledninger	TG-IU
Fritidsbolig uten innlagt vann. Ukjent vedrørende vannkilde. Ingen vurderinger.	



Viser solcellepanel.



Viser styringstavle for solcelleanlegg plassert på kjøkken.

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av elektrisk

TG-IU

Åpent sprednett, 12 Volt el-anlegg som er tilknyttet solpanel. Solcelleanlegg og batteri er ikke funksjonstestet. Installasjoner antatt etablert med egeninnsats. Brytere og stikk med normal bruksslitasje.

Anlegget er ikke funksjonstestet. Funksjon og tilstand må evt vurderes av fagmann.

Ingen vurderinger av solcelleanlegg.



Viser slitasje ved gulvflater.



Det registreres muselort og hull i overgang gulv/vegg i bod antatt etter mus.

Beskrivelse

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av trebord.

Vegg: Overflater bestående av trepanel og laft.

Tak: Overflater bestående av trepanel og synlige tømmeråser.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Registrert muselort inne i hytta. Slitasje ved overflater som følge av alder må påregnes.

Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger, begrenset omfang.

Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.18 Øvrig: Vedbod/utedo



Viser vedbod/utedo



Byggverket med lokale råteskader og manglende vedlikehold.

Beskrivelse

Enkel bygning med vedbod og utedo. Fundamentering på naturstein plassert direkte på terreng. Gulv med trebjelkelag og trebord. Antatt jordgulv i vedbod. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående spaltekledning. Uisolerte vegger og himling. Pulttak tekket med papp.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Bygning preget av slitasje og elde. Deler av byggverket med lokale råteskader.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.19 Øvrig: Radon



Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.

Beskrivelse

Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet. Ingen opplysninger angående radonmålinger.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

6.20 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Ventilasjon

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211240278	

Selger 1 navn
Renée Høegh Krohn

Gateadresse	
Øvre Hemmelliveien 6	

Poststed	Postnr
RENA	2450

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1211240278

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja
- 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
Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1211240278

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 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
- Beskrivelse

Det vises til tilstandsrapport utført av takstmann ifm salg av bolig.
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Solcellepanelet virker, men ikke så bra, - ledningen er kuttet og det er behov for ny ledning. Det er en planke på plattingen bak hytta som bør byttes.

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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Renee Høegh Krohn	1efd7f8fd69081fd058c79a6 20ad3bee7da4868f	30.06.2024 17:16:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

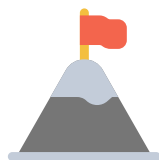
Document reference: 1211240278

- 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>

Øvre Hemmelliveien 6

Høyde over havet

712 m



Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 50 min 🚗
🚆 Rena stasjon Linje R60	23 min 🚗 14.4 km
🚆 Bergseth Linje 851	12 min 🚗 7.1 km
🚆 Bekkevold Linje 851	13 min 🚗 7.6 km

Avstand til byer

Elverum	49 min 🚗
Hamar	1 t 9 min 🚗
Oslo	2 t 24 min 🚗

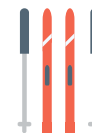
Ladepunkt for el-bil

🚗 Kiwi Rena	21 min 🚗
🚗 Recharge Rena Torggata 14	22 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 92 m



Alpin

- Rena Alpin & Skisenter
- Kjøretid: 27 min
- Skitrek i anlegget: 2



Aktiviteter

Rena Bowling	22 min 🚗
Sorknes Golfklubb	26 min 🚗

Sport

⚽ Rena barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, turnhall	19 min 🚗 12.8 km
⚽ Åmot ungdomsskole Ballspill, fotball	21 min 🚗 13.4 km
🏊 Avancia Xpress Rena	21 min 🚗
🏊 Rena fysikalske institutt	23 min 🚗

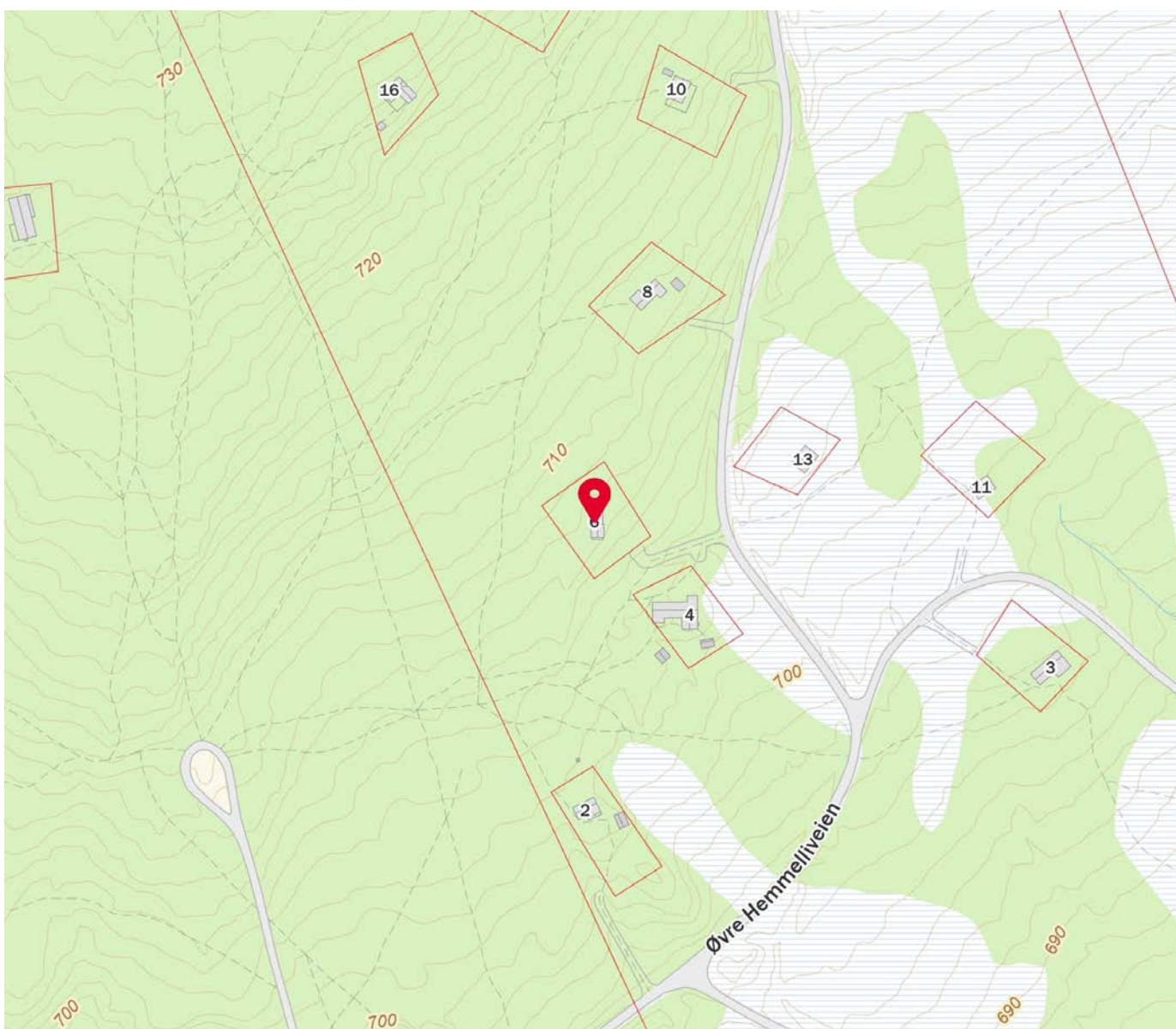
Dagligvare

Kiwi Rena	21 min 🚗
Spar Rena	21 min 🚗

Varer/Tjenester

🗳 Wahlsenteret	21 min 🚗
🏪 Boots apotek Rena	22 min 🚗
🌿 Rena Vinmonopol	21 min 🚗

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Elverum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Øvre Hemmelliveien 6
2450 RENAMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Inger Anne Stene

Oppdragsnummer: 1211240278

Telefon: 924 08 140
E-post: inger.anne.stene@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

30.06.2024

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