

A photograph of a dining room with a rustic yet modern aesthetic. The walls are made of dark wood, and the ceiling is white with horizontal planks. In the foreground, a white dining table is set with a white placemat, a woven basket with a small evergreen, two white ceramic candle holders, and a wooden bowl of bread. A white chair with a curved back and a thick, brown fur seat cushion is visible. In the background, there is a white door, a white cabinet with glass doors containing dishes, and a window with a view of a wooded area. A large glass pendant light hangs from the ceiling.

aktiv.

Hestgjetarveien 260, 2450 RENA

Superkoselig og unik hytte med en unik sjarme og atmosfære! God beliggenhet i et snøsikkert område m/vintervei.



Eiendomsmegler

Inger Anne Stene

Mobil 924 08 140

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

Aktiv Eiendomsmegling Elverum

Storgata 15, 2408 ELVERUM. TLF. 62 43 14 20

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 500 000,-
Omkostn.: Kr 38 740,-
Total ink omk.: Kr 1 538 740,-
Selger: John Arne Holtet
Mirja Kathrin Holtet

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1998
BRA-i/BRA Total 111/111 kvm
Tomtstr.: 1036.6 m²
Gnr./bnr. Gnr. 17, bnr. 94
Oppdragsnr.: 1211240445

Ditt nye fristed?

Velkommen til Hestgjetarveien 260!

En superkoselig hytte som oser av sjarme og sjel. Hytta består av en eldre laftet tømmerkasse opprinnelig fra ca. 1800-tallet som er flyttet til fjells, utvendig utforet og kledd med liggende panel i 1998. God planløsning med to hyggelige oppholdsrom med vedovn og ett romslig soverom i 1. etasje. Loft er innredet (ikke byggesøkt).

Hytta har en god beliggenhet i et åpent terreng ca. 692 moh. og er omgitt av flotte naturområder med skog, bekkeløp, myrer og fjell. Et snøsikkert område med flotte turmuligheter på sommeren og veldig gode skimuligheter på vinterstid.

Med en beliggenhet omtrent midt mellom Hedmarksvidda og Rondane er det utallige muligheter, enten du liker å jakte, fiske, sykle, gå på ski, plukke bær eller vandre.

Eiendommen bør oppleves!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	44
Tilstandsrapport	46
Egenerklæringsskjema	78
Nabolagsprofil	84
Budskjema	94

Om eiendommen

Om boligen

Arealer totalt

BRA - i: 111 m²

BRA totalt: 111 m²

TBA: 56 m²

Areal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 86 m²

Beskrivelse: Gang, kjøkken, soverom, bad (ikke våtrom), trapperom, stue, bod og "utedø".

2. etasje (loftsetasje)

BRA-i: 25 m²

Beskrivelse: Gang og 3 soverom. (ikke godkjent for varig opphold)

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 m² Beskrivelse: Terrasse ved inngang.

41 m² Beskrivelse: Terrasse utenfor kjøkken.

Ikke målbare arealer

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde.

Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

2. etasje (loftsetasje):

BRA (målbart areal): 25 m².

ALH (arealer med lav himlingshøyde): 14 m².

GUA (gulvareal): 39 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggene enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Ikke fremlagt dokumentasjon på bruksendring i 2. etasje.

Anbefaler ytterligere undersøkelser

Rekkverket foran rømningsdør er skrudd, det må etableres en bedre løsning for å unngå klatring ved rømning. Det anbefales at rekkverket hengsles. Balkong/platå utenfor dør anbefales etablert. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Takhøyden måles til ca 2,49 m i stue 1. etasje. Takhøyde i 2. etasje måles fra 1,01 - 2,15m. Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes. Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak..

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.

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

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

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 over.

Arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og hvor disse arealmålingene er basert på Norsk Standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen(e) ble målt. Beskrivelse av rom er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under bildebeskrivelser og/eller punkt om "ferdigattest/brukstillatelse".

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 036 m². Tomten ligger i flatt terreng, naturgrunn med stedegen vegetasjon. Innkjøring og parkering ved hytta via en blindvei.

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

Beliggenhet

Hytta har en god beliggenhet i et åpent terreng på ca. 692 moh. Et snøsikkert område med flotte turmuligheter på sommeren og veldig gode skimuligheter på vinterstid. Eiendommen er omgitt av flotte naturområder med skog, bekkeløp, myrer og fjell. Det er kort vei opp til Hemmelfjellet som er et ypperlig dagsturmål på sommerhalvåret med flott utsyn over Innlandets velkjente naturlandskap. Hytta har enkel adkomst med helårsvei og oppleves å ha fine solforhold.

Nær hytta finner du et stort løype- og turnett som strekker seg innover vakre 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 like ved. 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 må også nevnes at pilegrimsleden ligger i området og kan følges etappevis til Tynset og Trondheim. Det er kort vei til Skramstadseter fjellstue med seter kafé i perioder. Området er kjent for å være snøsikkert på vinterstid og sine familievennlige turområder på sommerstid.

Hytta ligger ca. 24 km fra Rena sentrum hvor man finner de fleste servicetilbud og togstasjon. På sommerstid kan populære Prestsjøen by på fine bademuligheter - her er det også stupetårn. I sentrumsområdene på Rena er det også folkebad og bowling. I tillegg tilbyr Åmot kulturhus på kino og konserter. Av andre aktiviteter i området kan nevnes følgende: Er du golfentusiast finner du populære Sorknes golf kun ca. 15 km unna - her ligger også Birkenåsen med alpinanlegg. Rena Alpin- og skisenter på Birkenåsen med både barnebakke, familiebakke, øvrige nedfarter, boardercross og terrengpark ligger nord for Rena sentrum.

Med en beliggenhet omtrent midt mellom Hedmarksvidda og Rondane er det utallige muligheter, enten du liker å jakte, fiske, sykle, gå på ski, plukke bær eller vandre.

Bygningssakkyndig

Syversrud Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Hytta er enkelt fundamentert på ringmur og punktfundamenter. Kryp kjeller under deler av hytta uten adkomst. Lufteør i ringmur. 1. Etasje med stubbloftskonstruksjon. Etasjeskille mellom 1. etasje og 2. etasje er et trebjelkelag.

Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med liggende trepanel. Laftet eldre tømmerkasse, opplyst fra ca 1800 tallet. Utvendig utforet og kledd med liggende panel. Saltak takkonstruksjon tekket med korrugerte stålplater. Leca elementpipe tilknyttet vedovn på kjøkken og i stue. Pipe og brannmur forblendet med tegl.

Byggverket har noe varierende håndverksmessig utførelse. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da hytta 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. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Vegard Syversrud.

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

* Kryp Kjeller: 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. Stubbloft (plater eller trebord som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) har glipper i skjøter. Synlig under deler av boden, kun inspisert fra yttervegg pga manglende adkomst. Lav høydeforskjell mellom terreng og stubbloft. Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren/kryp kjeller kan få en stor fuktbelastning. Tilnærmet flatt terreng ved deler av synlige grunnmurer. Terrenget skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

* Balkong, terrasse, platting: Fundamenter er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes. Det registreres skjevheter ved fundamenter. Søylar ligger noe langt ut på fundamenter ved inngangsparti. Det registreres skjevheter i rekkverk og konstruksjonen.

* Yttervegger: Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Stedvis åpninger ved underkant av kledningen der mus kan komme inn. Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng. Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

* Loft (konstruksjonsoppbygging): Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det registreres misfarging i undertak, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting. Tiltent luftespalte ved raft er redusert.

* Takkonstruksjon: Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken. Det registreres skjevheter/nedbøy i takkonstruksjonen. Synlig retningsavvik ved taktekking og vindskier.

- * Taktekking: Stige er ikke forskriftsmessig montert slik at inspeksjon av tekkingen/ taket kun er foretatt som en begrenset kontroll fra bakken. Det registreres bulker i takplater. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av beslag og overganger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- * Ventilasjon: Ventilasjonsrør fra bad er ikke isolert eller ført igjennom yttervegg med påfølgende fare for kondensering. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.
- * Øvrig: Innvendig overflater: Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/ avslutninger, begrenset omfang. Utettheter ved terskelløsninger og glipper i gulv. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Boligen er besikket møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.
- * Øvrig: Bod med utedo: Det må planlegges en forsvarlig montering av lufteør til utedo slik at dette kan brukes på vinterstid. Opplyst tidligere lekkasje fra tak hvor noe vann kom inn i bod. Ingen synlige tegn til fukt i påvist område ved befaringen. Skjulte skader etter vannlekkasje kan ikke utelukkes. Utbedringen over tak er ikke kontrollert. Anbefaler ytterligere undersøkelser i overgang ved takoverbygg og at dette område holdes under oppsyn.
- * Øvrig: Rom med servant og dusjkabinett. Ikke våtrom: Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert men rommet må brukes med forsiktighet og overflater bør holdes under oppsyn. Fotpumpe festet med skruer, festemetode bør utbedres slik at det ikke renner vann på gulvet ved bruk da disse kan løsne. Tilluft anbefales etablert ved dør.
- * Øvrig: Radon: Det anbefales at fritidsboligen måles for radonstråling, for å kontrollere at det ikke forekommer radonkonsentrasjoner over øvre grenseverdi på 200 Bq/m³. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

- * Grunnmur og fundament: Ringmur på sørside ligger delvis utenfor veggen. Det er registrert mindre skråriss som er symptom på setninger. Det registreres skjevheter og setningsskader ved søyler/ fundamenter. Det registreres store skjevheter i bjelkelag som kan settes i sammenheng med sviktende fundamentering. Anbefalte tiltak - Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Utbedring av påviste skader er nødvendig. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Årsakene til avviket er ikke avdekket ettersom det går utover undersøkelsesnivået i rapporten, konsekvensen er at det må gjøres ytterligere undersøkelser. Konsekvensen av påviste avvik kan eksempelvis være skjevheter eller redusert brukstid. Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000.
- * Vinduer og dører: Det registreres to punktert glass i 2. etasje og i stue 1. etasje. TG3. Det registreres harde, defekte tettelister på vinduer og dører som pga dette tetter dårlig. Vinduer og dører tar i karm og har behov for justering. Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme. Det registreres fuktopptrekk ved boddør. Enkelte bruksmerker og slitasje på dører. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte

isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold. Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det registreres misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens. Anbefalte tiltak - Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales. Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer og dører mistet tettefunksjon. Kostnad gjelder kun utskifting av punkterte vinduer. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

* Renner og nedløp: Takrenner har punktvis lekkasjer. Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner. Takrenne og nedløpsrør mangler. Jevnlig rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning. Anbefalte tiltak - Utskifting av takrenner må påregnes. Drensrør anbefales montert på nedløp slik at overflatevann blir ført bort fra grunnmur. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

* Utstyr på tak: Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger. Det er krav til stige for adkomst for feier. 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 små sprekker mellom gulvlist og gulv. Det registreres knirk i gulv. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på 20 mm ved kjøkken. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet over 50mm, i tillegg til lokale skjevheter i gang. Det registreres store skjevheter i etasjeskille i de fleste rom. Ytterligere undersøkelser anbefales utført. Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik. Anbefalte tiltak - Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. 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. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

* Kjøkken: Det er ikke avtrekk over stekesonen. Anbefalte tiltak avtrekk - Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert. Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

* Trapp: Det er ikke etablert rekkverk i trappen. Det mangler håndløper på veggen. Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm). Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet. Anbefalte tiltak - Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert. 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

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ved bruk av fotpumpe i dusjkabinett vil det bli vibrasjoner på denne.

Skrueene som pumpa er blitt skrudd fast med vil ved bruk løsne. Det er viktig å etterstramme dette ved behov. Dersom det ikke blir gjort vil det dryppe vann ned på gulvet under dusjkabinettet.

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

Svar:

Beskrivelse: Det har vært en liten utetthet i overbygget over inngangspartiet. Det kom litt vann ned langs vegg på boden. Denne utettheten har vi reparert selv. Vi har byttet takpapp/duk på overbygget med egeninnsats.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er noen sprekker i ringmur rundt hytta. Dette er et gammelt tømmerhus som er flyttet og bygget opp igjen som hytte. Vi antar at det er skjeve gulv, men har ikke tenkt over dette selv.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er noe mus på hytta. Vi har tettet med stålull på alle steder som vi har mistenkt at musa kommer inn. De to siste årene har vi satt inn musefeller på de to kottene i 2. etg. Det har vært effektivt. Vi bruker å sette ut musefeller før vi reiser fra hytta.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Leverer samsvarserklæring direkte til takstmann.

Arbeid utført av: Kirkenær elektro A/s.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: 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, tømmerarbeid etc)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Hytta er i sin tid satt opp med egeninnsats/dugnadsarbeid av tidligere eier. Innvendig kledning samt isolering av 2. etg er utført av snekkerfirmaet Løvås snekkertjenester A/S. Kvitteringer vises takstmann.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Som tidligere nevnt har vi selv byttet takpapp/duk på overbygget over inngangspartiet. Terrasse/veranda er bygget med egeninnsats av tidligere eier.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Vi har i vårt eie innredet 2 etg. i hytta.

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?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Vi mener å ha hørt at det er reguleringsplaner for hytteutbyggelse rundt setervollen på Skramstadsetra. Vi har også mottatt en spørreundersøkelse angående interesse for innlagt vann. Dette har vi ikke hørt noe mer om.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Når vi kjøpte hytta forelå det ferdigattest. Etter at vi innredet 2. etg har ikke vi søkt om brukstillatelse eller ferdigattest for dette.

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)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Lufting fra do ligger dumt til vinterstid. Forlengerrør for lufting kan ikke brukes på vinteren når det er snø på taket. Dette pga rasfare. Det er allikevel lufting fra do, men da uten rør med vifte på toppen. Hyttetaket er bratt med takplater og uten snøfangere. Det betyr at snøen raser fra taket. Når det blir mye snø vil dette gi store takras. Da er det farlig å stå under taket! Takrenner trenger ettersyn. Det er noe lekkasje ned på bakken fra disse. Dører og vinduer "går" litt etter årstidene. Vi har ikke kontrollert innsiden av ringmuren. I vårt eie har ikke pipa blitt feiet.

Innhold

Hytta inneholder:

1. etasje: Entré, stue, kjøkken med utgang til terrasse, soverom, sanitærrom, bod med utedo og gang/trapperom.
2. etasje: Gang/trapperom og 3 rom innredet som soverom (ikke godkjent for varig opphold).

Overbygd inngangsparti med adkomst hytta og bod med utedo. Stor terrasse med adkomst fra kjøkken.

Innbo og løsøre

Senger i hytta medfølger i salget.

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

Gode parkeringsmuligheter til flere biler hele året.

Forsikringsselskap

Tryg

Radonmåling

Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet. Ingen opplysninger angående radonmålinger. Det anbefales at fritidsboligen måles for radonstråling, for å kontrollere at det ikke forekommer radonkonsentrasjoner over øvre grenseverdi på 200 Bq/m³.

Diverse

Iht. opplysninger fra Elvia AS er det ikke foretatt noen besiktigelse av det elektriske anlegget. Historisk sett har boliger/fritidsboliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år.

Det er ikke foretatt feiing/tilsyn av piper/ildsteder. 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

Oppvarming med ved og elektrisitet. Vedfyring med vedovn i stue og på kjøkken.
Elektrisk oppvarming med panelovner.

Installert strøm i hytta i 2014. Fremlagt samsvarserklæring fra Kirkenær Elektro AS..

Info strømforbruk

Selger har hatt et strømforbruk på ca. 3 600 kWh fordelt på ca. 35 døgn.

Energikarakter

Oransje D

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 500 000

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 3 548,- for 2024.

For 2024 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

* Renovasjon: Kr. 1 146,-

* Eiendomsskatt: Kr. 2 402,-

Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres og etterfaktureres ved varsel om besøk. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi

Kr 350 625,- per 31.12.2022.

Andre utgifter

Den årlige vedlikeholdsavgiften for hytteeiere tilknyttet Hestgjetarveien settes til kr. 3 375,- fom. 2024. Avgiften skal dekke nødvendige vedlikeholdsutgifter i forbindelse med vann, vei og brøyting - sommer og vinter. I tillegg innbetales ca kr 2 500,- per sesong for brøyting av blindveien inn til hytta. I tillegg kommer administrasjonsutgifter. Avgifter justeres normalt årlig.

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 17, bruksnummer 94 i Åmot kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for fritidsbolig i 2012.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I byggetegninger er gang/trapperom i 1. etasje definert som bod og hyttas 2. etasje/loftsetasje som ble innredet i 2013 fremkommer ikke av tegningene. Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for nevnte areal/rom. Gang/trapperom i 1. etasje og rommene i 2. etasje er derfor ikke godkjent for varig opphold (boligens hoveddel). Se også beskrivelse under punkt "takstmannens kommentar til arealoppmåling".

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Adkomst via hytteområdets private vegnett. Det betales bombillett med kr. 60,- per passering (prisene kan variere avhengig av sesong). Alternativt kan man kjøpe årskort til kr. 900,-. Prisene gjelder for 2024.

Fritidsboligen har ikke innlagt vann eller avløp. Opplyst vannpost ca. 50 m fra hytteveggen. Avløp fra bad og kjøkken ført til grunn.
Utedo.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for "Skramstadsætra hytteområde" fra 2011. Reguleringsformål for eiendommen er fritidsbebyggelse (feltnavn: AFB_).

Det er også reguleringsplan under arbeid som berører eiendommen. Planlegging igangsatt av reguleringsplan for "Skramstadsætra-Rostadsæterveien", id: 20180500. Det er ikke kjent om og/eller hvordan denne vil berøre eiendommen.

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Åmot kommune 2016-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til at reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynsone for bevaring naturmiljø (H560_5).

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø 2016-2030. Det er ingen kulturminner registrert på eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at det er flere ubebygde fritidstomter i området hvor det må forventes utbygging.

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen fritidsbolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke kjent med at det hviler 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 tinglysning 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

1 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

37 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

38 740 (Omkostninger totalt)
53 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
56 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 538 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 553 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 556 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

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.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr 14 000 000,-. Det er boligdelen av eiendommen som dekkes av forsikringen.

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt i salgsoppgaven) og som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Se også punktet "Sammendrag selgers egenerklæring".

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast provisjon på kr 49.000,- ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 11.900,-), oppgjørshonorar (kr 4.250,-), visningshonorar (kr 2.500,- per stykk), markedspakke inkl. fotograf (kr 15.300,-) samt innhenting av kommunale opplysninger (kr 11.500,-). 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

20.11.2024

Velkommen til fjells.



Hytta har en god beliggenhet i et åpent terreng ca. 692 moh. og er omgitt av flotte naturområder med skog, bekkeløp, myrer og fjell. Et snøsikkert område med flotte turmuligheter på sommeren og veldig gode skimuligheter på vinterstid.



En superkoselig hytte som er godt ivaretatt og som oser av sjarm og sjel. Hytta består av en eldre laftet tømmerkasse fra ca. 1800-tallet som er utvendig utforet og kledd med liggende panel i 1998.



Du ønskes velkommen inn via et hyggelig overbygget inngangsparti med en terrasse på ca. 15m². Terrassen er lun og skjermet for vær og vind.



Deler av terrassen fungerer som en åpen bod med gode muligheter for lagring av ved.



Når du entrer hytta får du umiddelbart et godt førsteinntrykk av den koselige hytta med sin unike sjarm.



Fra entréen har du adgang til både stuen og kjøkkenet som begge er fine oppholdsrom.



Som et fint midtpunkt i stuen har du en moderne vedovn som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge.



Lun og koselig stue med malte tregulv og overflater med laftet tømmer som gir masse sjarm.



Stuen har store vindusflater mot to ulike himmelretninger som sørger for rikelig med naturlig lys.



Fra stuen er det adkomst til en bod som ble omgjort til gang/trapperom når loftsetasjen ble innredet i 2013.



Ditt nye fristed? Dette er uten tvil et koselig samlingspunkt hvor du kan skape gode minner med familie og venner.



Hytta har også er herlig spisekjøkken med masse sjarm og en god atmosfære.



På kjøkkenet er det plass til et spisebord som gjør at også kjøkkenet blir et naturlig oppholdsrom og samlingspunkt.



Fra kjøkkenet er det utgang til en stor og solrik vestvendt terrasse på ca. 41m². Her er det god plass til sittegrupper etter eget ønske og beliggenheten mot vest sørger for gode solforhold.



Hytta har en god beliggenhet i et åpent terreng ca. 692 moh. og er omgitt av flotte naturområder med skog, bekkeløp, myrer og fjell. Her har du en skjermet, solrik og fri følelse.



Hytta ligger i et snøsikkert område med flotte turmuligheter på sommeren og veldig gode skimuligheter på vinterstid.



Sjarmerende heltre kjøkkeninnredning med lyse profilerte fronter, et vitrineskap og åpne hyller.



Innredningen har laminert benkeplate med nedfelt kum. Hytta har ikke innlagt vann eller avløp. Det er vannpost ca. 50 meter fra hytta og gråvann føres ut til grunn.



Kjøkkenet har malte tregulv og overflater med laftet tømmer kombinert med teglstein bak vedovnen.



Hytta har et stort og koselig soverom i 1. etasje. I tillegg er det 3 rom innredet som soverom i 2. etasje, men disse er ikke godkjent for varig opphold.



Soverommet har samme sjarm med lune tregulv og overflater med laftet tømmer kombinert med lysmalt panel. Store vinduer mot to ulike himmelretninger gir et fint lysinnslipp.



Soverommet er i dag innredet med en dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt garderober med god oppbevaringsplass.



Fra entréen er det adkomst til et sanitærrum som har samme gjennomførte stil og sjarm som resten av hytta.



Rommet er utstyrt med et skap, benkeplate med nedfelt vask og dusjkabinett med avløp ført til grunnen. Ikke installert vann.



Rommet har malte tregulv, overflater med laftet tømmer og panel, downlights i himlingen og panelovn.



Fra stuen er det adgang til en bod som ble omgjort til gang/trapperom når loftsetasjen ble innredet i 2013.



Det gjøres oppmerksom på at loftsetasjen ble innredet i 2013 uten søknad om bruksendring. Rommene i denne etasjen er derfor ikke godkjente for varig opphold.



Romslig og koselig rom innredet som soverom 2 (ikke godkjent). Rommet har lyse tregulv og lun panel på veggene.



Rommet har et lite vindu i tillegg til fransk balkong som gir gode luftemuligheter.



Rom innredet som soverom 3 med en familiekøye og 3 sengeplasser. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



Rom innredet som soverom 4 med en familiekøye og 3 sengeplasser. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold.



Praktisk og romslig bod med adkomst fra både kjøkkenet og utvendig fra overbygget inngangsparti.



Utedo plassert i eget rom i boden, oppvarmet med panelovn. Innlagt lys og strøm.



Hytta har enkel adkomst med helårsvei og oppleves å ha fine solforhold. Nær hytta finner du et stort løype- og turnett som strekker seg innover vakre Birkebeinerriket.



Med en beliggenhet omtrent midt mellom Hedmarksvidda og Rondane er det utallige muligheter, enten du liker å jakte, fiske, sykle, gå på ski, plukke bær eller vandre.



Beliggenheten uten mye lysstøy gir mange muligheter for å nyte flotte naturopplevelser hele året. Foto: privat



Hytta ligger i et snøsikkert område. Foto: privat



Trikkeskinner en solrik morgen. Her er det mulighet for både skøyting og klassisk langrenn. Foto: privat



De fantastiske skiløypene strekker seg opp til snaufjellet - helt perfekt for deg som er glad i ski og tur. Foto: privat

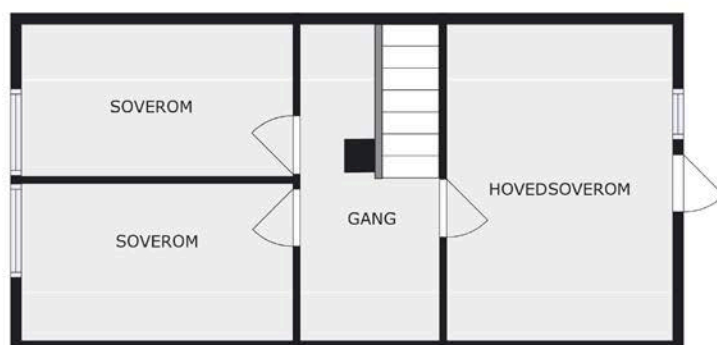
1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Loftsetasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Hestgjetarveien 260 2450 RENA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1998

BRA: 111 m²

BRA-i: 111 m²



Samlet vurdering

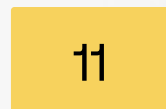
TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



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/24957>

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

Ringmur på sørside ligger delvis utenfor veggen.

Det er registrert mindre skråriss som er symptom på setninger.

Det registreres skjevheter og setningsskader ved søyler/ fundamenter.

Det registreres store skjevheter i bjelkelag som kan settes i sammenheng med sviktende fundamentering.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Utbedring av påviste skader er nødvendig.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Årsakene til avviket er ikke avdekket ettersom det går utover undersøkelsenivået i rapporten, konsekvensen er at det må gjøres ytterligere undersøkelser. Konsekvensen av påviste avvik kan eksempelvis være skjevheter eller redusert brukstid.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres to punktert glass i 2.etasje og i stue 1.etasje. TG3

Det registreres harde, defekte tettelisten på vinduer og dører som pga dette tetter dårlig.

Vinduer og dører tar i karm og har behov for justering.

Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme.

Det registreres fuktopptrekk ved boddør. Enkelte bruksmerker og slitasje på dører.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

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

Anbefalte tiltak

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiokonomisk synspunkt.

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

Tettelisten bør byttes ved åpningsbare vinduer og dører mistet tetteffeksjon.

Kostnad gjelder kun utskifting av punkterte vinduer. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner har punktvis lekkasjer.

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.

Takrenne og nedløpsrør mangler.

Jevnlig rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning

Anbefalte tiltak

Utskifting av takrenner må påregnes.

Drensrør anbefales montert på nedløp slik at overflatevann blir ført bort fra grunnmur.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger.

Det er krav til stige for adkomst for feier.

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 små sprekker mellom gulvlist og gulv. Det registreres knirk i gulv.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på 20 mm ved kjøkken.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet over 50mm, i tillegg til lokale skjevheter i gang.

Det registreres store skjevheter i etasjeskille i de fleste rom. Ytterligere undersøkelser anbefales utført.

Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

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.

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

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke avtrekk over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Trapp

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen. Det mangler håndløper på veggen.

Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm).

Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.

Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Krypkjeller

Oppsummering

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.

Stubbloft (plater eller trebord som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) har glipper i skjøter. Synlig under deler av boden, kun inspisert fra yttervegg pga manglende adkomst. Lav høydeforskjell mellom terreng og stubbloft.

Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren/krypkjeller kan få en stor fuktbelastning.

Tilnærmet flatt terreng ved deler av synlige grunnmurer. Terrengtet skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

Anbefalte tiltak

Krypkjeller uten etablert adkomst. Anbefaler å inspisere kryprom, dette kan gjøres med kamera av fagkyndig personell. Dette for å kunne kontrollere tilstanden og eventuelle behov/tiltak. Adkomst til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

Behov for noe terrengjusteringer.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Fundamenter er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

Det registreres skjevheter ved fundamenter. Søylar ligger noe langt ut på fundamenter ved inngangsparti.

Det registreres skjevheter i rekkverk og konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Stedvis åpninger ved underkant av kledningen der mus kan komme inn.

Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng.

Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning ved åpninger.

Laftekonstruksjonen bør kontrolleres av fagmann.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det registreres misfarging i undertak, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting.

Tiltenkt luftespalte ved raft er redusert.

Anbefalte tiltak

Konstruksjonene må sikres mot skadedyr (mus).

Lufting/ventilering bør forbedres.

Adkomst for inspeksjon av hele raftekottet må etableres. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.

Det registreres skjevheter/nedbøy i takkonstruksjonen. Synlig retningsavvik ved taktekking og vindskier.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

Ytterligere inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forskriftmessig adkomst er etablert.

Taktekking

Oppsummering

Stige er ikke forskriftsmessig montert slik at inspeksjon av tekkingen/taket kun er foretatt som en begrenset kontroll fra bakken.

Det registreres bulker i takplater.

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av beslag og overganger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ingen påviste forhold med behov for utbedringer. Jevnlige kontroll av tekkingen anbefales. Kostnader for ny tekking er ikke medtatt.

Ytterligere undersøkelser anbefales ved overgang fra saltak til overbygget inngangsparti/bod. Ytterligere inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forskriftmessig adkomst til taket er etablert.

Ventilasjon

Oppsummering

Ventilasjonør fra bad er ikke isolert eller ført igjennom yttervegg med påfølgende fare for kondensering.

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

Isolering av ventilasjonør på loft og etablere gjennomføring må påregnes.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Øvrig: Innvendig overflater

Oppsummering

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

Utettheter ved terskelløsninger og glipper i gulv.

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

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

Øvrig: Bod med utedo.

Oppsummering

Det må planlegges en forsvarlig montering av lufferør til utedo slik at dette kan brukes på vinterstid.

Opplyst tidligere lekkasje fra tak hvor noe vann kom inn i bod. Ingen synlige tegn til fukt i påvist område ved befaringen.

Skjulte skader etter vannlekkasje kan ikke utelukkes. Utbedringen over tak er ikke kontrollert. Anbefaler ytterligere undersøkelser i overgang ved takoverbygg og at dette område holdes under oppsyn.

Øvrig: Rom med servant og dusjkabinett. Ikke våtrom.

Oppsummering

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert men rommet må brukes med forsiktighet og overflater bør holdes under oppsyn.

Fotpumpe festet med skruer, festemetode bør utbedres slik at det ikke renner vann på gulvet ved bruk da disse kan løsne.

Tilluft anbefales etablert ved dør.

Oppsummering

Det anbefales at fritidsboligen måles for radonstråling, for å kontrollere at det ikke forekommer radonkonsentrasjoner over øvre grenseverdi på 200 Bq/m³. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Lovlighet

Boligen har åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)

Loftsetasjen er innredet til boligformål i 2013 uten søknad om bruksendring.

Innredet med gang og 3 soverom i 2.etasje. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er fremlagt en ferdigattest. Søknad datert 07.07.1998.

Ikke fremlagt dokumentasjon på bruksendring i 2.etasje. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Rekkverket foran rømningsdør er skrudd, det må etableres en bedre løsning for å unngå klatring ved rømning. Det anbefales at rekkverket hengsles. Balkong/platå utenfor dør anbefales etablert. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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).

Takhøyden måles til ca 2,49 m i stue 1.etasje. Takhøyde i 2.etasje måles fra 1,01 - 2,15m.

Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes. Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

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

Pulverapparat eldre enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.11.2024

Rapportdato
18.11.2024

Hjemmelshavere

Navn: **John Arne Holtet**
Navn: **Mirja Kathrin Holtet**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Vegard Syversrud** Telefon: **41544653**
Firma: **Syversrud Takst AS** Epost: **Vegard@syversrudtakst.no**
Adresse: **Forstmester mejdells veg 32A,
2407 Elverum**



Om bygnings sakkyndig:

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: **Hestgjetarveien 260, 2450 Rena**

Kommunenr:	3422	Gårdsnr:	17	Bruksnr:	94	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1998						
Boligtype:	Fritidsbolig						

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Hytta er enkelt fundamentert på ringmur og punktfundamenter. Kryp kjeller under deler av hytta uten adkomst. Lufteør i ringmur.

1. Etasje med stubbloftskonstruksjon. Etasjeskille mellom 1.etasje og 2.etasje er et trebjelkelag. Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med liggende trepanel. Laftet eldre tømmerkasse, opplyst fra ca 1800 tallet. Utvendig utforet og kledd med liggende panel. Saltak takkonstruksjon tekket med korrugerte stålplater. Leca elementpipe tilknyttet vedovn på kjøkken og i stue. Pipe og brannmur forblendet med tegl.

Byggverket har noe varierende håndverksmessig utførelse. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da hytta 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. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen.

TOMT

Selveier naturtomt på ca 1 036,6 m². (Seeiendom.no). Tomtestørrelsen må verifiseres. Tomten ligger i flatt terreng, naturgrunn med stedegen vegetasjon. Innkjøring og parkering ved hytta på en blindvei. Ikke innlagt vann. Avløp fra bad og kjøkken ført til grunn. Brøyekostnader må påregnes. Opplyst vannpost ca 50 m fra hytteveggen.

PARKERING

Parkering på oppstillingsplass.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av malte tregulv. Ubehandlede plater i boden.

Vegg: Overflater bestående av tømmer, malt og ubehandlet panel.

Tak: Overflater bestående av malt og ubehandlet panel.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Vedovn i stue og på kjøkken. Oppvarming med panelovner.

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 Byggforskeren 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. Betrachtingene 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.
- 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.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2013	Opplyst innredet loft med gang og 3 soverom. Arbeid utført av Løvås snekkertjenester A/S.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	86	86	0	0	56
2. etasje	25	25	0	0	0
Totalt m²	111	111	0	0	56

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	39	25	14
Totalt m²	39	25	14

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	86	72	14	Gang, kjøkken, soverom, bad(ikke våtrom), trapperom og stue.	Bod og "utedo"
2. etasje	25	25	0	Gang og 3 soverom.	
Totalt m²	111	97	14		

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.

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

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament



Det registreres skjevhet ved fundament.



Det er registrert mindre skråriss som er symptom på setninger.

Type Fundament/Grunnmur Søylar/pilarer (åpen fundamentering), Ringmur

Hytta er fundamentert på ringmur og punktfundamenter.

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-3

Ringmur på sørside ligger delvis utenfor veggen.

Det er registrert mindre skråriss som er symptom på setninger.

Det registreres skjevheter og setningsskader ved søyler/ fundamenter.

Det registreres store skjevheter i bjelkelag som kan settes i sammenheng med sviktende fundamentering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Utbedring av påviste skader er nødvendig.

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

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



Det registreres skjevhet ved fundament.

6.2 Krypkjeller



Viser stubbloft med asfaltimpregnerte plater under bod.



Det registreres lufferør i ringmur. Det er ikke etablert netting i luker. Netting etablert i luker anbefales.

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av krypkjeller

TG-2

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.

Stubbloft (plater eller trebord som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) har glipper i skjøter.

Synlig under deler av boden, kun inspisert fra yttervegg pga manglende adkomst. Lav høydeforskjell mellom terreng og stubbloft.

Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren/krypkjeller kan få en stor fuktbelastning.

Tilnærmet flatt terreng ved deler av synlige grunnmurer. Terreng skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Krypkjeller uten etablert adkomst. Anbefaler å inspisere kryprom, dette kan gjøres med kamera av fagkyndig personell. Dette for å kunne kontrollere tilstanden og eventuelle behov/tiltak. Adkomst til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

Behov for noe terrengjusteringer.

6.3 Balkong, terrasse, plattung



Viser overbygget inngangsparti med værbeskyttet krok.



Viser terrasse mot sør med adkomst fra kjøkken og terreng.

Type Terrasse

Terrasse fundamentert på lettklinkerblokker. Konstruksjon bygd opp med trekonstruksjoner. Gulv bestående av terrassebord. Rekkverk med liggende bord og toppbord. Gulvareal ca 41 m2.

Overbygget inngangsparti med værbeskyttet krok. Konstruksjon bygd opp med trekonstruksjoner. Gulv bestående av terrassebord. Gulvareal ca 15 m2.

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? Nei

Er det krav til rekkverk? Nei

Er balkong / terrassen teknet? Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, plattung

TG-2

Fundamenter er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

Det registreres skjevheter ved fundamenter. Søylar ligger noe langt ut på fundamenter ved inngangsparti.

Det registreres skjevheter i rekkverk og konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

6.4 Vinduer og dører



Viser slitasje og punktert vindu i 2.etasje



Det registreres harde, defekte tettelister på vinduer og dører som pga dette tetter dårlig.



Viser slitasje og punktert vindu i 2.etasje

Beskrivelse

Malt panelet ytterdør. Innvendige fyllingsdører. Dobbeldør i tre mot stue. Terrassedører med 2-lags isolerglass.

Malte tre vinduer med isolerglass fra 1970 og 1985.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Det registreres to punktert glass i 2.etasje og i stue 1.etasje. TG3

Det registreres harde, defekte tettelister på vinduer og dører som pga dette tetter dårlig.

Vinduer og dører tar i karm og har behov for justering.

Det ble stedvis registrert tregghet i åpne/lukkemekanisme.

Det registreres fuktopptrekk ved boddør. Enkelte bruksmerker og slitasje på dører.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer og dører mistet tettefunksjon.

Kostnad gjelder kun utskifting av punkterte vinduer. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.5 Yttervegger

Type fasade	Tømmer, Liggende kledning
Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med liggende trepanel.	
Laftet eldre tømmerkasse, opplyst fra ca 1800 tallet. Utvendig utforet og kledd med liggende panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Opplyst beiset hytte.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.	
Stedvis åpninger ved underkant av kledningen der mus kan komme inn.	
Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng.	
Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.	
Det anbefales å etablere musetetting bak kledning ved åpninger.	
Laftekonstruksjonen bør kontrolleres av fagmann.	

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Innredet med gang, 3 soverom og oppbygd med A-takstoler og knekott.	
Opplyst innredet loft i 2013. Adkomst til raftekott via to luker i knevegg.	
Loft isolert med mineralull. Lufting igjennom ventiler i gavlvegg. Bordet undertak.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
<p>Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.</p> <p>Det registreres misfarging i undertak, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting.</p> <p>Tiltent luftespalte ved raft er redusert.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Konstruksjonene må sikres mot skadedyr (mus).</p> <p>Lufting/ventilering bør forbedres.</p> <p>Adkomst for inspeksjon av hele raftekottet må etableres. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.</p>	

6.7 Renner og nedløp



Det mangler takrenner på deler av taket.

Type	Plast
Takrenner og nedløp av plast.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-3
<p>Takrenner har punktvis lekkasjer.</p> <p>Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.</p> <p>Takrenne og nedløpsrør mangler.</p> <p>Jevnlig rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Utskifting av takrenner må påregnes.</p> <p>Drensrør anbefales montert på nedløp slik at overflatevann blir ført bort fra grunnmur.</p>	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.8 Takkonstruksjon



Det registreres skjevhet ved takkonstruksjon.



Det registreres hull i fluening ved raft.

Takkonstruksjon Saltak

Konstruksjon inspisert fra bakkeplan, takflate og innvendig i fritidsbolig.

Inspisert fra Fra bakken

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? Nei

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.

Det registreres skjevheter/nedbøy i takkonstruksjonen. Synlig retningsavvik ved takteking og vindskier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

Ytterligere inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forskriftmessig adkomst er etablert.

6.9 Takteking



Ytterligere undersøkelser anbefales ved overgang fra saltak til overbygget inngangsparti/bod.

Type tekking	Lakkerte stålplater
Saltak takkonstruksjon tekket med korrugerte stålplater.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Opplyst mindre lekkasje ved overbygget inngangsparti mot boden. Opplyst byttet takpapp/duk under plate. Anbefaler ytterligere undersøkelser. Forskriftmessig adkomst på tak må etableres. Ifølge eier er lekkasjen utbedret.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking

TG-2

Stige er ikke forskriftsmessig montert slik at inspeksjon av tekkingen/taket kun er foretatt som en begrenset kontroll fra bakken.

Det registreres bulker i takplater.

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av beslag og overganger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ingen påviste forhold med behov for utbedringer. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Kostnader for ny tekking er ikke medtatt.

Ytterligere undersøkelser anbefales ved overgang fra saltak til overbygget inngangsparti/bod. Ytterligere inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forskriftmessig adkomst til taket er etablert.

6.10 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 etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger.

Det er krav til stige for adkomst for feier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
1. Etasje med stubbloftskonstruksjon, antatt isolert med flis/mineralull.	
Etasjeskille mellom 1.etasje og 2.etasje er et trebjelkelag.	
Ikke adkomst til krypkjeller, stubbloft er ikke kontrollert fra undersiden.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-3**

Det registreres små sprekker mellom gulvlist og gulv. Det registreres knirk i gulv.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på 20 mm ved kjøkken.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet over 50mm, i tillegg til lokale skjevheter i gang.

Det registreres store skjevheter i etasjeskille i de fleste rom. Ytterligere undersøkelser anbefales utført.

Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

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.

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

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.12 Ildsted/Skorstein



Viser ildsted i stue.



Viser ildsted på kjøkken.

Type pipe	Element
Leca elementpipe tilknyttet vedovn på kjøkken og i stue. Pipe og brannmur forblendet med tegl.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn på kjøkken og i stue.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

Det er ikke oppsatt forskriftsmessig stige slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Ildsted og sotluke er ikke inspisert pga bruk under befaringen.

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 feiveesen.



Viser sotluke plassert under trapp. Sotluke er ikke inspisert pga at ildsted var i bruk under befaringen.



Viser helseslått pipe over tak. Det er ikke oppsatt forskriftsmessig stige slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

6.13 Kjøkken



Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Viser kjøkkeninnredning og stekeovn.



Viser kjøkkenkrok.

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning i tre med malte profilert fronter. Over og underskap. Et skap som vitrine. Laminerte benkeplater. Metall kum med avrenningsfelt. Avløp ført til grunnen. Opplegg for stekeovn. Opplyst at varmluft ikke virker på stekeovn.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Avtrekk

Type avtrekk

Ingen

Det er ikke etablert naturlig eller mekanisk vifte over stekeovn.

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

6.14 Lovlighet



Viser brannvarsling

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)?

Ja

Loftsetasjen er innredet til boligformål i 2013 uten søknad om bruksendring.

Innredet med gang og 3 soverom i 2.etasje. 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?

Ja

Det er fremlagt en ferdigattest. Søknad datert 07.07.1998.

Ikke fremlagt dokumentasjon på bruksendring i 2.etasje. Anbefaler ytterligere undersøkelser.



Viser brannslukningsapparat over 10 år.



Viser dør for bruk til rømning fra 2.etasje.
Rekkverket er skrudd, det må etableres en bedre løsning for å unngå klatring ved rømning.
Det anbefales at rekkverket hengsles.
Balkong/platå utenfor dør anbefales etablert.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Ja

Rekkverket foran rømningsdør er skrudd, det må etableres en bedre løsning for å unngå klatring ved rømning. Det anbefales at rekkverket hengsles. Balkong/platå utenfor dør anbefales etablert. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Takhøyden måles til ca 2,49 m i stue 1.etasje. Takhøyde i 2.etasje måles fra 1,01 - 2,15m.

Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes. Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Ja

Pulverapparat eldre enn 10 år.

Tekniske tjenester
 Virk.nr.: 207-1979-1089/2012 Saksholder: Kjell Ingvan
 Skjema nr.: 1754 Fødsel: 02.11.1971

Kjell A. Sundby
 Innbyggingsnr.: 2420 TRYSIL Dato: 28.11.2012

Ferdiggjøtt for frishobb på pø 17 bar 94 - Sundbye

Statistiske data og adresse	Ferdiggjøtt (se side 10)
Kjell A. Sundby	Etasjer: 1
Innbyggingsnr.: 2420 TRYSIL	Stasjonsnummer: 1754
	Saksnummer: 1754

Veitingskriterier	Saknad detalj
X - Tiltaket er i samsvar med tekniske og konstruksjonskrav (se § 20-1)	07 og 08
X - Tiltaket er i samsvar med tekniske og konstruksjonskrav (se § 20-2)	
X - Tiltaket er i samsvar med tekniske og konstruksjonskrav (se § 20-3)	

Spesifikasjon

Trapp i tre og metall - Brillegårde

Utvalgte dokumenter	Utstedelsesdato	Utstedelse
Veitingskriterier Tekniske tjenester	28.11.2012	13.08.12
Dato utstedelse	Kjell A. Sundby	
28.11.2012		

Den tekniske spesifikasjonen for tiltaket er utarbeidet og godkjent gjennomgående i samsvar med kravene for det byggetilfellet. Oppdrager og/eller byggherre er ansvarlig for å sikre at tiltaket er utført i samsvar med spesifikasjonen. Oppdrager og/eller byggherre er ansvarlig for å sikre at tiltaket er utført i samsvar med kravene for det byggetilfellet. Oppdrager og/eller byggherre er ansvarlig for å sikre at tiltaket er utført i samsvar med kravene for det byggetilfellet.

Med tilleggsinformasjon:

- Ansvaret for sikkerhet og sikkerhetsforhold ligger på oppdrageren.

Med tilleggsinformasjon:

Kjell Ingvan
 byggesakshandler

Forbrukerombud: Telefon: 02 61 80 00 Dato: 01.08.09/01/12
 Ansv.ombud: Telefon: 02 61 80 12 Org.nr.: 980 152 080/01 A
 2000 Oslo E-post: forbrukerombud@forbrukerombud.no

Det er fremlagt en ferdiggjøtt.

6.15 Trapp



Viser trapp mellom 1 og 2.etasje.

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen bratt tretrapp. Noe lavt ved ganghøyde.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-3

Det er ikke etablert rekkverk i trappen. Det mangler håndløper på veggen.

Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm).

Trappen tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.16 Elektrisk



Viser kursfortegnelse i sikringskap.



Viser sikringskap plassert i bod.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

400V el anlegg. Hovedbryter på 4 x 25 A.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Installert hytta med strøm i 2014. Fremlagt samsvarserklæring fra Kirkenær Elektro AS.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale øltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



Viser utvendig målerskap.

6.17 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Ikke etablert mekanisk vifte på bad eller kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Ventilasjonsrør fra bad er ikke isolert eller ført igjennom yttervegg med påfølgende fare for kondensering.

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Isolering av ventilasjonsrør på loft og etablere gjennomføring må påregnes.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

6.18 Øvrig: Innvendig overflater



Beskrivelse

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av malte tregulv. Ubehandlede plater i boden.

Vegg: Overflater bestående av tømmer, malt og ubehandlet panel.

Tak: Overflater bestående av malt- eller klarbehandlet panel.

Stedvis noe skade på tømmervegger innvendig.



Stedvis noe skade på tømmervegger innvendig.

Oppsummering av øvrig

TG-2

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

Utettheter ved terskelløsninger og glipper i gulv.

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

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

6.19 Øvrig: Bod med utedo.



Viser bod med adkomst fra kjøkken og utvendig.

Beskrivelse

Bod med adkomst fra kjøkken og utvendig. "utedo plassert i eget rom i boden", oppvarmet med panelovn. Innlagt lys og strøm. Utedo med naturlig ventilasjon. Lufteør fra utedo med vifte på toppen var demontert på grunn av snørasfare.

Overflater i bod med ubehandlet sponplategulv, vegger og tak med trepanel.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det må planlegges en forsvarlig montering av lufteør til utedo slik at dette kan brukes på vinterstid.

Opplyst tidligere lekkasje fra tak hvor noe vann kom inn i bod. Ingen synlige tegn til fukt i påvist område ved befaringen.

Skjulte skader etter vannlekkasje kan ikke utelukkes. Utbedringen over tak er ikke kontrollert. Anbefaler ytterligere undersøkelser i overgang ved takoverbygg og at dette område holdes under oppsyn.



Viser "utedo" med adkomst fra bod. Luke utvendig for tømning.

6.20 Øvrig: Rom med servant og dusjkabinett. Ikke våtrom.



Viser innredning, Vask med avløp ført til grunnen.



Viser dusjkabinett med fotpumpe avløp ført til grunnen.

Beskrivelse

Det er etablert et rom for personlig hygiene. Rommet har tregulv, vegger med trepanel og tømmer. Downlights i himling. Naturlig ventilasjon via ventil i tak. Ventilasjonør ført til raftekott. Rommet er oppvarmet med panelovn. Etablert vask og dusjkabinett med avløp ført til grunnen. Ikke installert vann.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert men rommet må brukes med forsiktighet og overflater bør holdes under oppsyn.

Fotpumpe festet med skruer, festemetode bør utbedres slik at det ikke renner vann på gulvet ved bruk da disse kan løsne.

Tilluft anbefales etablert ved dør.

6.21 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 anbefales at fritidsboligen måles for radonstråling, for å kontrollere at det ikke forekommer radonkonsentrasjoner over øvre grenseverdi på 200 Bq/m³. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.22 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Avløpsrør

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannledninger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Elverum	
Oppdragsnr.	
1211240445	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mirja Kathrin Holtet	John Arne Holtet
Gateadresse	
Hestgjetarveien 260	
Poststed	Postnr
RENA	2450
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1211240445

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Beskrivelse

Ved bruk av fotpumpe i dusjkabinett vil det bli vibrasjoner på denne. Skruene som pumpa er blitt skrudd fast med vil ved bruk løsne. Det er viktig å etterstramme dette ved behov. Dersom det ikke blir gjort vil det dryppe vann ned på gulvet under dusjkabinettet

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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

Det har vært en liten utetthet i overbygget over inngangspartiet. Det kom litt vann ned langs veggen på boden. Denne utettheten har vi reparert selv. Vi har byttet takpapp/duk på overbygget med egeninnsats

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det er noen sprekker i ringmur rundt hytta. Dette er et gammelt tømmerhus som er flyttet og bygget opp igjen som hytte. Vi antar at det er skjeve gulv, men har ikke tenkt over dette selv.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det er noe mus på hytta. Vi har tettet med stålull på alle steder som vi har mistenkt at musa kommer inn. De to siste årene har vi satt inn musefeller på de to kottene i 2. etg. Det har vært effektivt. Vi bruker å sette ut musefeller før vi reiser fra hytta.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Leverer samsvarserklæring direkte til takstmann

Arbeid utført av

Kirkenær elektro A/s

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, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

Beskrivelse

Hytta er i sin tid satt opp med egeninnsats/dugnadsarbeid av tidligere eier. Innvendig kledning samt isolering av 2. etg er utført av snekkerfirmaet Løvas snekkertjenester A/S. Kvitteringer vises takstmann.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Som tidligere nevnt har vi selv byttet takpapp/duk på overbygget over inngangspartiet. Terrasse/veranda er bygget med egeninnsats av tidligere eier

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Vi har i vårt eie innredet 2 etg. i hytta

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

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

Beskrivelse

Vi mener å ha hørt at det er reguleringsplaner for hytteutbyggelse rundt setervollen på Skramstadsetra. Vi har også mottatt en spørreundersøkelse angående interesse for innlagt vann. Dette har vi ikke hørt noe mer om.

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

Beskrivelse

Når vi kjøpte hytta forelå det ferdigattest. Etter at vi innredet 2. etg har ikke vi søkt om brukstillatelse eller ferdigattest for dette.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Lufting fra do ligger dumt til vinterstid. Forlengerrør for lufting kan ikke brukes på vinteren når det er snø på taket. Dette pga rasfare. Det er allikevel lufting fra do, men da uten rør med vifte på toppen. Hyttetaket er bratt med takplater og uten snøfangere. Det betyr at snøen raser fra taket. Når det blir mye snø vil dette gi store takras. Da er det farlig å stå under taket! Takrenner trenger ettersyn. Det er noe lekkasje ned på bakken fra disse. Dører og vinduer "går" litt etter årstidene. Vi har ikke kontrollert innsiden av ringmuren. I vårt eie har ikke pipa blitt feiet.

Document reference: 1211240445

Tilleggs kommentar

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.

Document reference: 1211240445

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mirja Holtet	453646f2fa3e30762bd235 0269349e1ce4f3db42	06.11.2024 21:41:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John Arne Holtet	93d3ba28376f3684efb233 2ad4dac4f61033a18c	06.11.2024 21:43:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1211240445

- 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>

Nabolagsprofil

Hestgjetarveien 260

Høyde over havet

692 m



Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	2 t 2 min	🚗
🚆 Rena stasjon Linje R60	46 min 23.9 km	🚗
🚆 Bergseth Linje 851	11 min 6.6 km	🚗
🚆 Bekkevold Linje 851	11 min 7.2 km	🚗

Avstand til byer

Elverum	1 t 3 min	🚗
Hamar	1 t 22 min	🚗
Oslo	2 t 35 min	🚗

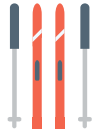
Ladepunkt for el-bil

🚗 Kiwi Rena	45 min	🚗
🚗 Rena Supercharger	45 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 171 m



Alpin

- Rena Alpin & Skisenter
- Kjøretid: 50 min
- Skitrek i anlegget: 2



Aktiviteter

Rena Bowling	45 min	🚗
Sorknes Golfklubb	49 min	🚗

Sport

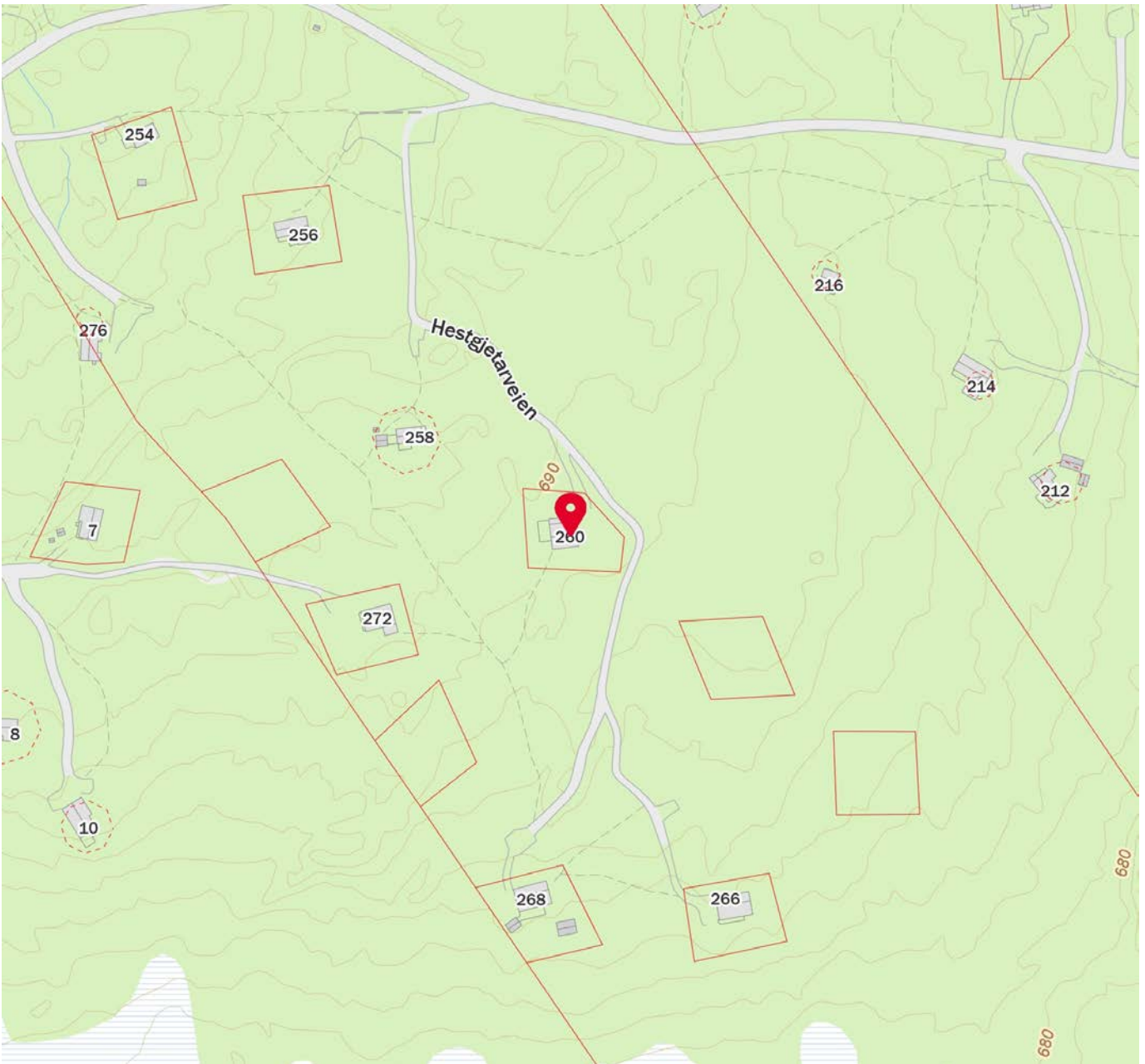
🏀 Lokalet fossheim Aktivitetshall	42 min 19.1 km	🚗
🏀 Rena barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, turnhall	43 min 22.3 km	🚗
🏊 Avancia Xpress Rena	45 min	🚗
🏊 Rena fysikalske institutt	47 min	🚗

Dagligvare

Kiwi Rena	44 min	🚗
Spar Rena	45 min	🚗

Varer/Tjenester

📺 Wahlsenteret	45 min	🚗
📺 Boots apotek Rena	45 min	🚗





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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”

Retts skal være rett. For alle.



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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring 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


Retts 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.

HELP Renteforsikring

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


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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om 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 gis.
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: Hestgjeterveien 260
2450 RENA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Inger Anne Stene

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre