



aktiv.

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeplerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**

**aktiv.**  
Tar deg videre





Eiendomsmegler MNEF / Partner

## Kim-André Arnesen

**Mobil** 932 82 652

**E-post** kim.arnesen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.

TLF. 55 11 47 70

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 9 900 000,-  
**Omkostn.:** Kr 266 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 10 166 640,-  
**Selger:** Irene Fosse Aadland  
Hallstein Aadland

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2007  
**BRA-i/BRA Total:** 148/165 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 1467.9 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 66, bnr. 595

**Oppdragsnr.:** 1501240073

# Innholdsrik håndlaftet tømmerhytte

Aktiv Eiendomsmegling v/ Kim-André Arnesen har gleden av å presentere Midthovda 16. Dette er en stor og flott tømmerhytte med en god beliggenhet i hyttefeltet. Hytten ligger flott til med ca. 10 minutters kjøretur til Geiloheisen og togstasjonen. Det er kort avstand til nærmeste langrennsløype. Hytten er meget innholdsrik - perfekt for storfamilien.

Hytten inneholder:

1.etasje: Stue, kjøkken/spisestue m/trappeløp, 2 soverom, bad/wc, badstue inntil bad/wc, vaskerom og entré/gang.

2. etasje: 2 soverom, bad/wc og gang m/trappeløp.

Velkommen på visning. Husk påmelding!

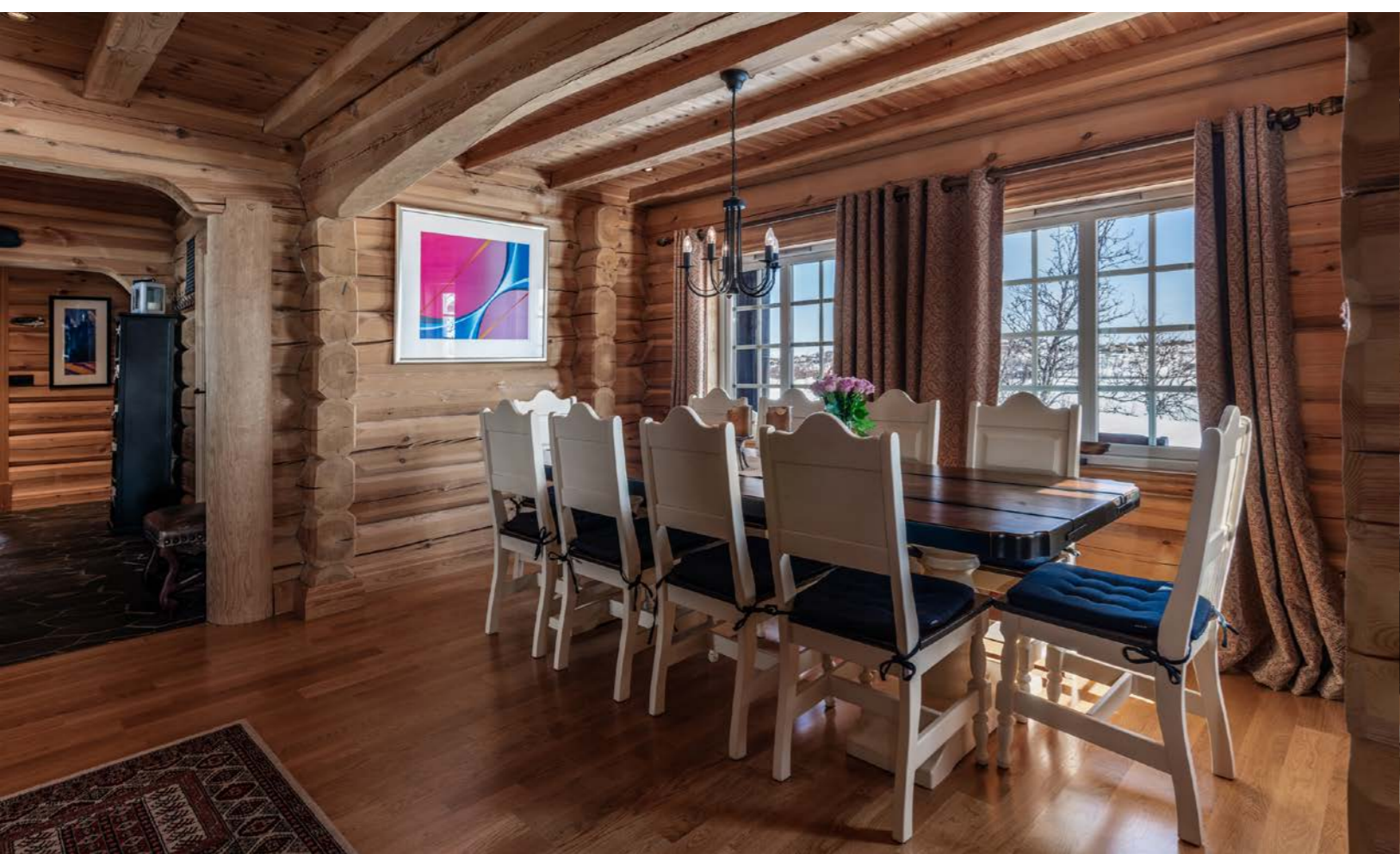


# Innhold

Velkommen .....	4
Om eiendommen .....	28
Forbrukerinformasjon .....	80
Budskjema .....	82





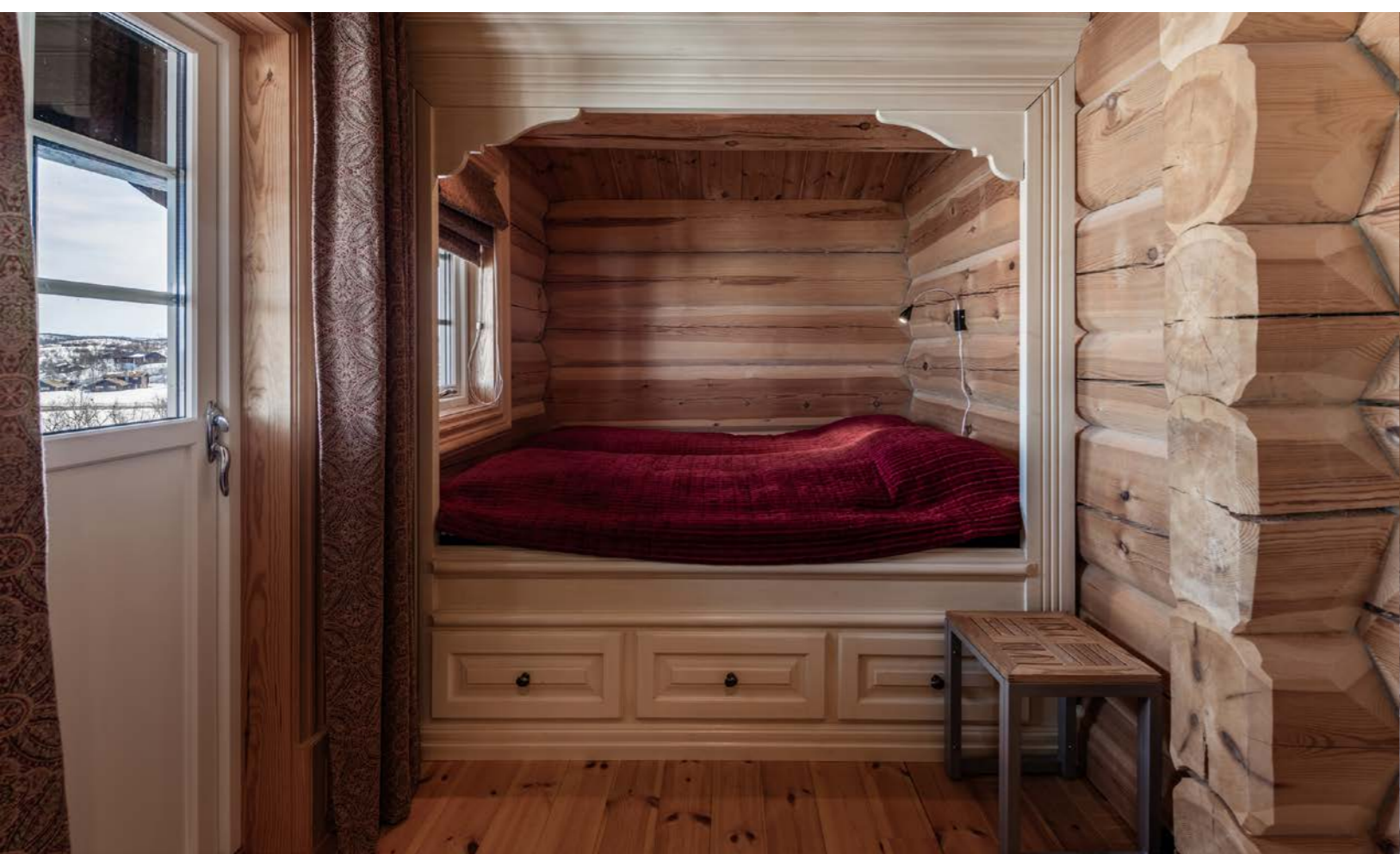


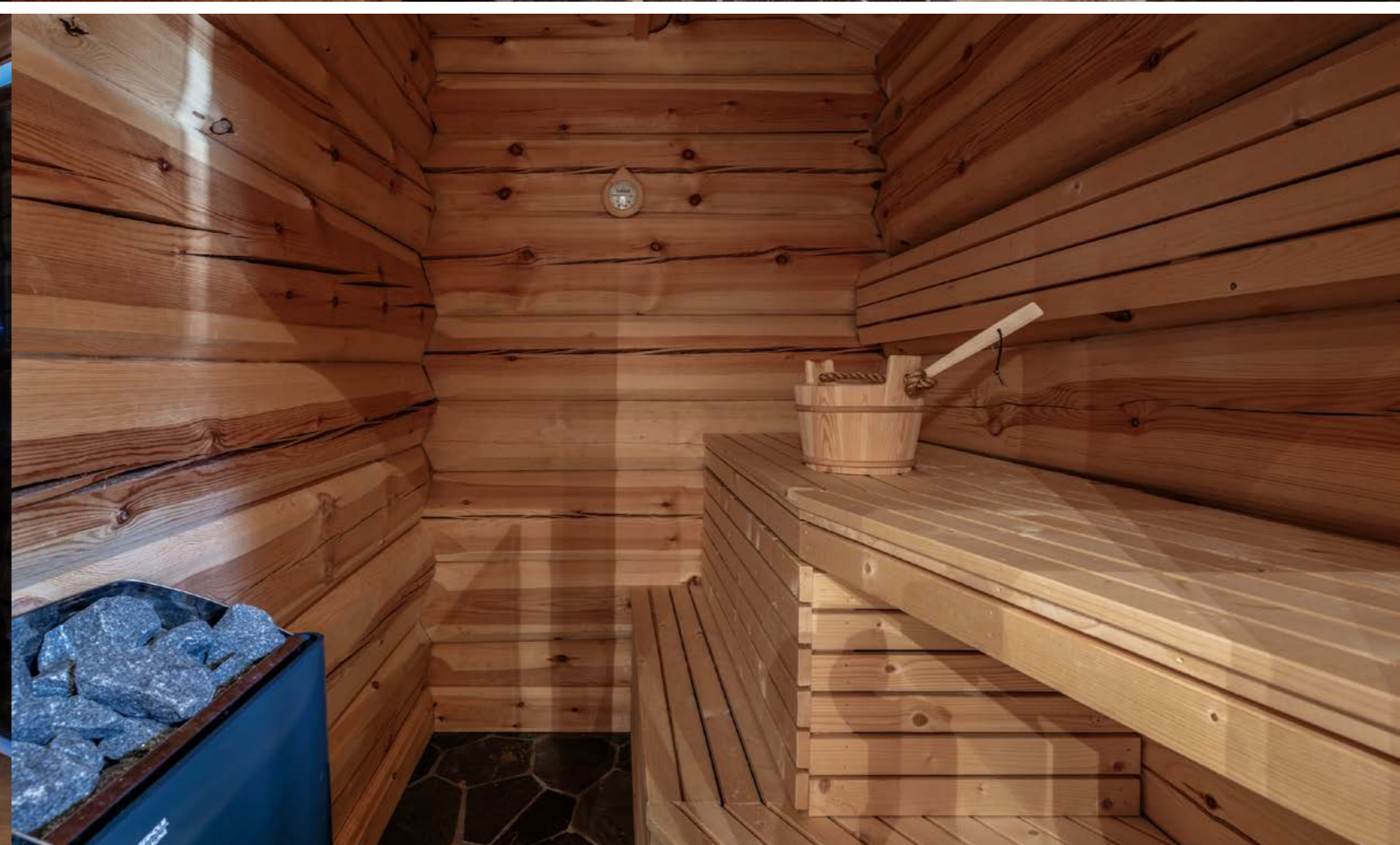


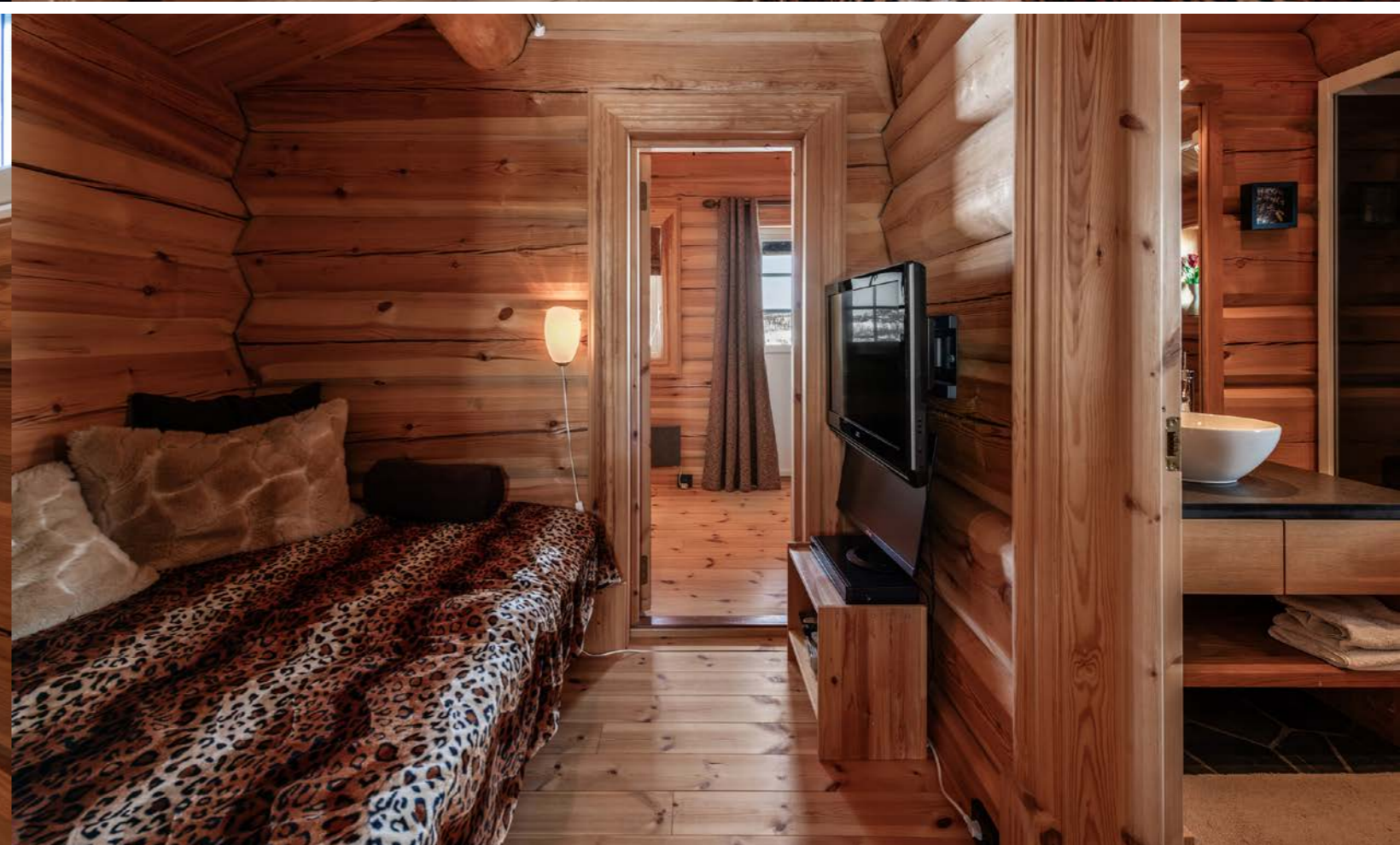
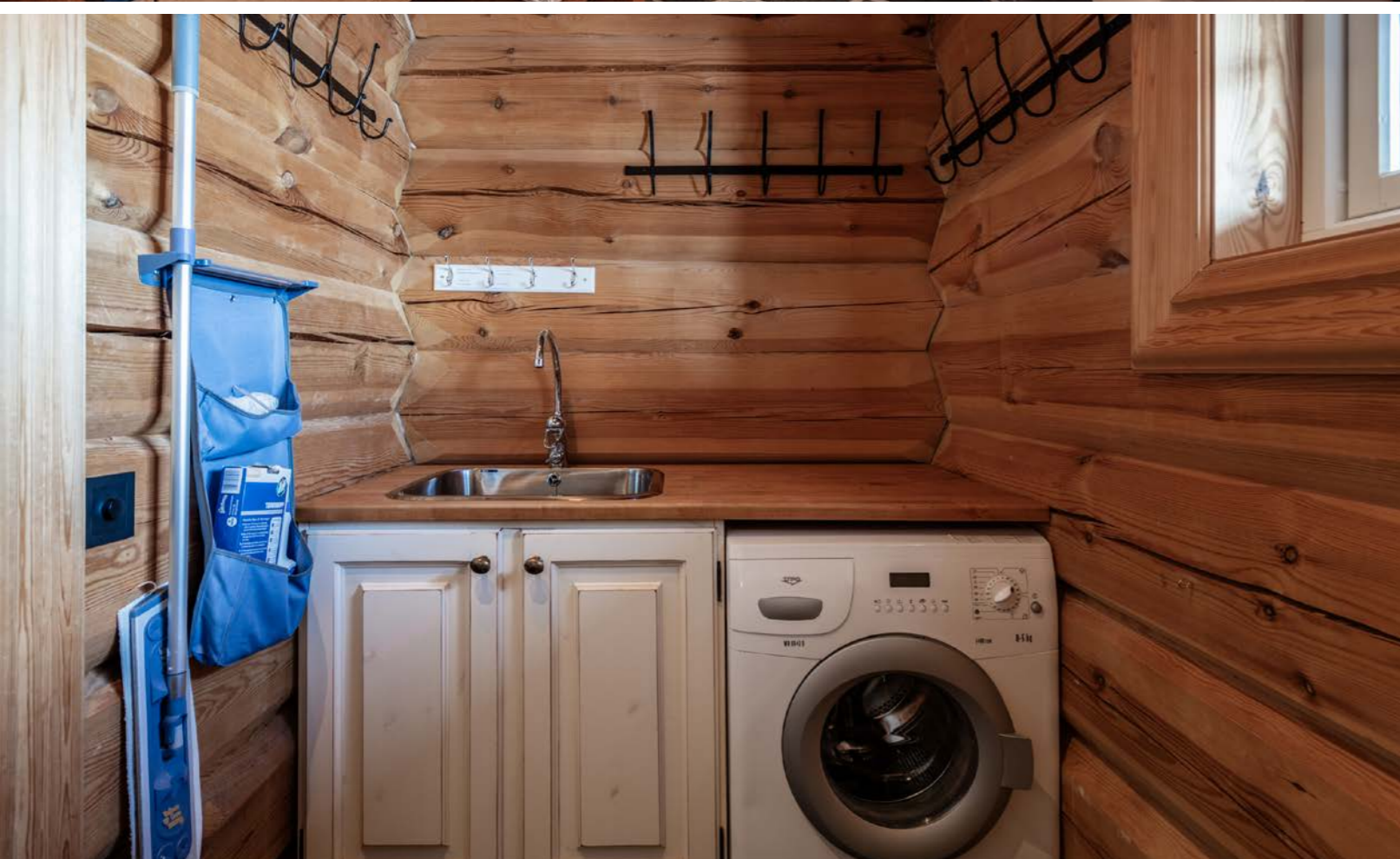

















# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 148 m<sup>2</sup>

BRA - e: 17 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 165 m<sup>2</sup>

### Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Bod/teknisk rom med adkomst utenfra

#### 1. etasje

BRA-i: 113 m<sup>2</sup> Stue, kjøkken/spisestue m/trappeløp,

2 soverom, bad/wc, badstue inntil bad/wc,

vaskerom og entré/gang.

#### 2. etasje

BRA-i: 35 m<sup>2</sup> 2 soverom, bad/wc og gang m/

trappeløp.

### Bodbygg

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 11 m<sup>2</sup> 2 bod-rom

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1467.9 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt.

Bodbygget er plassert utenfor tomtegrense iflg.

seeiendom.no

### Beliggenhet

Midthovda ligger flott plassert med ca. 10 minutters kjøretur til Geiloheisen og togstasjonen. Innenfor samme distanse er det ett utrolig mangfold av aktiviteter. Her finner du langrenn, alpint, hestesenter, zipline, sommerpark, aktivitetsenter og spa, noe som gjør denne eiendommen perfekt for en som liker å bevege på seg og være aktiv. Det er verdt å trekke frem at nærmeste langrenns- løype bare er 122m fra boligen.

For dagligvarehandel finner du Spar Geilobrua ca. 7 minutter kjøring unna, eller Rema 1000 Geilo som holder søndagsåpnet med ca. 9 minutter kjøring.

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### Bebyggelsen

Spredt bebyggelse.

### Bygningssakkyndig

Geir Sletto

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Tak:

Tak er tekket med torv, membran. Takkonstruksjon i trematerialer med taksperrer.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger er oppført i 8" laftet tømmer.

Vinduer:

Vinduer i trematerialer med 2-lags isolerglass, løse sprosser utvendig.

Dører:

Kompakte ytterdører.

Terrassedører i trematerialer med glassfelt.

Innvendige speildører i heltre furu, pakningslister i karminger.

Etasjeskille:

1. etasje har hel betongplate på terreng.

Etasjeskiller i 2. etasje er trebjelkelag.

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Det kom lekkasje fra dusjkabinett, bad 1. etg.

Reparert via forsikringsselskapet. Bad 2.etg. brukt stemjern på treverk over dusjkabinett. Rundtømmer som siger de første årene.

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

På vaskerom når vaskemaskinen kjører på ullprogram- og fin vask 40 grader. Skjer ikke på 60 grader eller høyere.

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

Frosset kloakk i pumpekum.

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

Vært maur på tomten under steiner.

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

Vi har reparert løse skifer sten og limt. Fortsatt noen løse på terrasse. Vi beiset hytten selv.

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

Hol brannvesen har hatt 2 inspeksjoner og alt er godkjent.

Tilleggskommentar:

I vinduskarm og vegg fra spisestue mot ved hylle viser spor etter lekkasje under oppføring av hytten. Hot Tube - Jacuzzi er defekt. Den ble ødelagt etter hærverk, vi har valgt å la den stå der og vurdert å kjøpe ny. Det er utsatt på grunn av strømpriser.

### Innhold

Aktiv EiendomsMegling v/ Kim-André Arnesen har gleden av å presentere Midthovda 16. Dette er en stor og flott tømmerhytte med en god beliggenhet i hyttefeltet. Hytten ligger flott til med ca. 10 minutters kjøretur til Geiloheisen og togstasjonen. Det er kort avstand til nærmeste langrennsløype. Hytten er meget innholdsrik med blant annet 4 soverom, 2 bad, vaskerom og badstue.

Stue:

Stor og innbydende stue. Rommet er praktisk inndelt i soner, som gjør det enkelt å innrede med flere sittegrupper. Rommet har flere store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys i arealet. Herlig peis som kan benyttes på kaldere dager eller for hyggens skyld.

Kjøkken/spisestue:

Kjøkkenet er innredet med heltre profil med malt overflate og benkeplate i heltre. Det er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp og kjøll/frys. Kjøkkeninnredningen er romslig med god lagringsplass i skuffer og skap. Ved kjøkkenet er det direkte tilkomst til hyttens spisestue. Her er det plass til spisebord av meget god størrelse – perfekt

for storfamilien eller for deg som liker å invitere gjester til bords.

Soverom:

Hytten har totalt 4 soverom. De største soverommene er innredet med dobbeltseng, garderobe og annet soveromsmøblement. Resterende soverom kan innredes med standard soveromsmøblement.

Bad / badstue / vaskerom:

Hytten har et bad i hver etasje. Badene er innredet med servantinnredning, håndvask, toalett og dusjkabinett. Badene har skifer på gulv og laftet tømmer på vegger. Badene har lik utførelse som gir hytten et gjennomført preg.

Fra et av badene er det tilkomst til badstue. Badstue har skifer på gulv, det er laftet tømmer på vegger og det er trepanel i himling. Sittebenker i trematerialer.

Vaskerommet har skifer på gulv, det er laftet tømmer på vegger og det er trepanel i himling. Innredning i heltre profil med malte fronter, 1 nedfelt skyllekum i rustfritt stål.

**Standard**

Innvendige gulvoverflater: parkettgulv, skifer og gulvbord i heltre med behandlet overflate.

Innvendige veggoverflater: laftet tømmer.

Innvendige himlinger: trepanel.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Utvendige trapper: Det er noen svinnsprekker i betongplate.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er registrert en del mosevekst ved torvstokker.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Mosevekst bør fjernes da mose trekker mye vann.

Utvendig > Nedløp og beslag: Det er noe lekkasje i enden av takrenne på langvegg mot øst, dette fører til fuktigheter på vindskibord. Det er fuktigheter på takrenner rundt hull til kjettingnedløp da det ikke er benyttet membranduk ned i hull i takrenner. Det er noe værslitasje enkelte steder på takrenner. Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Utettheter i ende av takrenner må utbedres. Det bør sveises membranduk ned i hull i takrenner for å unngå fuktigheter. Takrenner har behov for noe vedlikehold.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Enkelte fasader har noe værslitasje.

Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Enkelte fasader har behov for overflatebehandling i nær fremtid.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner

fra underliggende etg. Vindskibord og isbord har værslitasje. Det er sprekk i ene vindskibordet ved inngang.

Tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Vindskibord og isbord har behov for overflatebehandling i nær fremtid. Skal avviket med sprukket vindskibord lukkes må vindskibord skiftes.

Utvendig > Vinduer: Det er ikke montert beslag på vannbrett over alle vinduer, kun på enkelte vinduer. Det er ikke montert vannbrettbeslag under vinduer. Det er noe avflasset maling på enkelte vannbrett. Det er noe fuktskjolder på utforing i ene vindu i spisestuedel, dette er gammelt og det var ingen indikasjon på fukt ved fuktsøk. Tiltak: Det anbefales å montere beslag over og under på alle vinduer for å hindre fuktinntrengning utenfra, det ble ikke registrert noen skader ved befaring.

Utvendig > Dører: Terrassedør i stuedel henger noe på karming. Ytterdør på bad/wc 1. etasje slår inn i takutstikk når den åpnes helt opp. Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Terrassedør i stuedel bør justeres og det bør utføres tiltak slik at ytterdør på bad ikke tar opp i takutstikk når den åpnes helt opp.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Deler av rekkverk er målt til litt under 90 cm. Det er skjevheter på deler av rekkverk.

Tiltak: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Rekkverk med skjevheter må justeres.

Innvendig > Overflater: Det er noen fuktskjolder nedover vegg under ene vinduet i spisestuedel, dette er gammelt og det var ingen indikasjon på fukt ved fuktsøk. Det er noe knirk i gulv i 2. etasje. Det er noen skjøtesprekker mellom et par gulvbord i 2. etasje. Det er svikt/sprekk i ene gulvbordet i gang i 2. etasje. Det er registrert bom/hullrom under en del skifergulv i 1. etasje. Ene gulvlisten på det største soverommet i 1. etasje er delvis løs.

Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Gulvbord med sprekk/svikt i gang 2. etasje må utbedres. Skifer med bom/hullrom har lettere for å løsne enn skifer som ikke har bom/hullrom. Skal bom/hullrom under skifer utbedres må skifer tas opp og limes tilstrekkelig, men dette anses ikke som et umiddelbart tiltak da det ikke er registrert større sprekkdannelser eller løse skifer. Gulvlist som er delvis løs må festes tilstrekkelig.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er noen skjevheter på gulv i 2. etasje, dette skyldes i hovedsak sig på laft.

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

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler



håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.  
Tiltak: Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling: Det er laftet tømmer bak dusjkabinett og det er dør rett utenfor dusjkabinett, det er også laftet tømmer ved håndvask. Badet er dermed ikke utført i henhold til teknisk forskrift hvor det står at det skal benyttes membran og fuktbestandige materialer i dusjsone og 1 meter utenfor dusjsone, under håndvask og 50 cm over og til hver side av håndvask.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Det er ikke registrert skader som følge av avviket. Normal bruk av dusj og håndvask vil vanligvis ikke føre til fuktskader på laft og dør. Men skulle det oppstå en vannlekkasje på koblinger bak dusjkabinett eller ved håndvask vil dette kunne føre til fuktskader på vegg. Badet fungerer med disse avvikene, men skal badet tilfredsstille teknisk forskrift må badet renoveres.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket. Badet fungerer selv om det ikke er tilstrekkelig fall på gulv utenfor dusjsone men skulle det oppstå en vannlekkasje utenfor dusjsone kan dette føre til at vann renner mot dør og følgeskader kan oppstå.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ ventil ved dør.  
Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling: Det er laftet tømmer bak dusjkabinett og det er vindu rett utenfor dusjkabinett, det er også laftet tømmer ved håndvask. Badet er dermed ikke utført i henhold til teknisk forskrift hvor det står at det skal benyttes membran og fuktbestandige materialer i dusjsone og 1 meter utenfor dusjsone, under håndvask og 50 cm over og til hver side av håndvask.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Det er ikke registrert skader som følge av avviket. Normal bruk av dusj og håndvask vil vanligvis ikke føre til fuktskader på laft og vindu. Men skulle det oppstå en vannlekkasje på koblinger bak dusjkabinett eller ved håndvask vil dette kunne føre til fuktskader på vegg. Badet fungerer med disse avvikene, men skal badet tilfredsstille teknisk forskrift må badet renoveres.

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Dusjkabinett er vanskelig å dra frem for rengjøring av sluk da topp av dusjkabinett tar inn i takås.  
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ ventil ved dør.

Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Spesialrom > 1. etasje > Badstue inntil bad/wc > Overflater og konstruksjon: Det er noe kvaesvetting på overflater i badstue.

Tiltak: Skal avviket lukkes må det monteres trepanel av feks. gran på vegger og i himling.

Spesialrom > 1. etasje > Badstue inntil bad/wc > Teknisk anlegg: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

Tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Gulv i bod/teknisk rom har sluk, men gulvet er ikke fuktsikkert da det ikke er membran under skifer. Skulle det oppstå en vannlekkasje på vannrør vil dette kunne gi følgeskader mot vegger i bod/teknisk rom.

Tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Det bør monteres waterstop i bod/teknisk rom slik at vann stenges automatisk om det skulle oppstå en vannlekkasje på vannrør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke registrert lufteør for avløp over tak. Eier informerer om at det oppstår tilbakeslag på avløp til vaskemaskin ved vaskeprogram på 40 grader men dette oppstår ikke ved vaskeprogram på 60 grader.  
Tiltak: Lufteør for avløp skal i utgangspunktet føres

over tak. Rørlegger må undersøke nærmere avløpsrør til vaskemaskin.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme: Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.  
Tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

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

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er registrert bom/hullrom under skifer, løse skifer, noen sprukkede skifer og sprekker/krakelering av fuger mellom skifer på den delen som er mulig å besiktige.

Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Skal avviket lukkes må skifer tas opp og limes tilstrekkelig og fuges på nytt. Kostnadsestimater er usikkert da omfanget er uvisst fordi store deler av terrasse var dekket med snø under befarings.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke membran i overgang gulv/vegg som er ført opp langs vegger.

Tiltak: Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet. Utbedring av membran i overgang gulv/vegg fører til renovering av hele

baderomsgulvet. Skulle det oppstå en vannlekkasje vil vann kunne renne ned og under vegger på badet.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell:  
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet er ikke bygget opp som et våtrom da det ikke er sluk i gulv, det er heller ikke benyttet membran under skifer og rommet har ikke avtrekksvifte.

Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Skal rommet tilfredsstillende krav til våtrom må det etableres sluk i gulv og rommet må bygges opp som våtrom iht. teknisk forskrift.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner:  
Boblebad er defekt iflg. eier.

Tiltak: Boblebad må erstattes med nytt eller fjernes. Kostnadsestimatet gjelder kun fjerning av boblebadet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:  
Limestone har løsnet fra grunnmur enkelte steder.  
Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket.  
Limestone som har løsnet må limes tilstrekkelig.

Forhold som har fått TGIU:  
Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger på badet er laftet tømmer.

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger på badet er laftet tømmer.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende

konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger på vaskerommet er oppført i laftet tømmer.

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

**Forsikringselskap**  
Fremtid

**Polisenummer**  
7231457

**Diverse**  
Deler av bod er bygget utenfor tomtegrense.

## Energi

**Oppvarming**  
Peis med åpen grue.  
Hovedoppvarming er vannbåren varme i gulv 1. etasje.

**Energikarakter**  
Grønn E

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**  
Kr 9 900 000

**Kommunale avgifter**  
Kr 33 360

**Kommunale avgifter år**  
2024

**Info kommunale avgifter**  
Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon, branntilsyn/feieing og eiendomsskatt.

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

**Formuesverdi sekundær**  
Kr 2 925 000

**Formuesverdi sekundær år**  
2022

**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 66, bruksnummer 595 i Hol kommune.  
**Tinglyste heftelser og rettigheter**  
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3330/66/595:  
10.07.2001 - Dokumentnr: 3259 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3330 Gnr:66 Bnr:114

25.11.2002 - Dokumentnr: 6073 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 301449 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0620 Gnr:66 Bnr:595

01.01.2024 - Dokumentnr: 352511 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3044 Gnr:66 Bnr:595

**Ferdigattest/brukstillatelse**  
Det foreligger ferdigattest for fritidsbolig datert 02.04.2007.

Det er ikke mottatt byggetegninger fra kommunen. Det er mottatt ferdigattest og igangsettingstillatelse. Kommunen opplyser at tegningene ikke lenger finnes i byggesaksarkivene.

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Oppgitt byggeår er hentet fra tilstandsrapport.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

02.04.2007.

#### **Vei, vann og avløp**

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Vei: Eiendommen er tilknyttet privat vei.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse.

Reguleringsplan:

Navn på plan: Midthovda kikut

Reguleringsformål: Fritidsbebyggelse

Iht. opplysninger mottatt fra kommunen er det ingen planforslag som pårører eiendommen. Det er heller ikke igangsatt planlegging som berører eiendommen.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold

som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

9 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:  
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)

247 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 9 900 000))

266 640,- (Omkostninger totalt)

10 166 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 269 140

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset

oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 19 900,-, oppgjørshonorar kr 6 500,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, salgsoppgave kr 2 500,-, visninger kr 2 500,- og tinglysningsgebyr kr. 500,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 10 000,-. Alle beløp er inkl. mva

#### **Oppdragsansvarlig**

Kim-André Arnesen  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
kim.arnesen@aktiv.no  
Tlf: 932 82 652

Aktiv Arna & Åsane AS, Indre Arna-vegen 172  
5261 Indre Arna  
Tlf: 551 14 770

#### **Salgsoppgavedato**

13.05.2024

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 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
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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
- 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
- 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   
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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

## Tilleggskommentar

I vinduskarm og vegg fra spisestue mot ved hylle viser spor etter lekkasje under oppføring av hytten. Hot Tube - Jacuzzi er defekt. Den ble ødelagt etter hærverk, vi har valgt å la den stå der og vurdert å kjøpe ny. Det er utsatt på grunn av strømpriser.

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hallstein Aadland	650108f49931d609aa5b55 e0d880f35d19fb7856	21.04.2024 20:40:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Irene Fosse Aadland	2f15c2295cbb6bb9df4650c 354b398626b1b39b3	21.04.2024 20:42:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1501240073

Document reference: 1501240073

- 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>

# Tilstandsrapport

Hytte  
Midthovda 16, 3580 GEILO  
HOL kommune  
# gnr. 66, bnr. 595



Sum areal alle bygg: BRA: 165 m<sup>2</sup> BRA-i: 148 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.05.2024 Rapportdato: 10.05.2024 Oppdragsnr.: 12211-1788 Referansenummer: VS1403

Autorisert foretak: Sletto Takst AS



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

## Norsk takst

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



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

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

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

Sletto Takst AS utfører taksering av fast eiendom i Hallingdal, Valdres, Nore og Uvdal.

Selskapet drives av takstmann Geir Sletto som har over 20 års erfaring innen byggebransjen.

Geir har fagbrev innen tømmerfaget, har mesterbrev og er videre utdannet bygningstekniker ved teknisk fagskole i Oslo, samt sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst.

## Rapportansvarlig

*Geir Sletto*

Geir Sletto

Uavhengig Takstingeniør

geir@slettotakst.no

412 38 315



Oppdragsnr.: 12211-1788

Befaringsdato: 07.05.2024

Side: 2 av 29

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

Hytte er oppført år 2007, ingen store påkostninger etter byggeår.

Hytte har normal bruksslitasje på innvendige overflater sett i relasjon til alder.

Det er registrert noe avvik på hytte.

Ved nærmere beskrivelser av tilstanden av de forskjellige bygningsdelene se under konstruksjoner i rapporten.

### Hytte - Byggeår: 2007

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur er isoporelement med betongkjerne, utvendige fasadeplater i fibersement, forblendet utvendig med limestein.

Yttervegger er oppført i 8" laftet tømmer. Vinduer i trematerialer med 2-lags isolerglass, løse sprosser utvendig. Kompakte ytterdører. Terrassedører i trematerialer med glassfelt.

Takkonstruksjon i trematerialer med taksperrer. Tak er tekket med torv, membran. Vanningsanlegg på tak. Takrenner i trematerialer, kjettingnedløp.

Terrassegulv i betong som er skiferlagt. Balkonggulv i impregnerte trematerialer, rekkverk. Utvendig betongplattning ved inngang.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulvoverflater: parkettgulv, skifer og gulvbord i heltre med behandlet overflate. Innvendige veggoverflater: laftet tømmer. Innvendige himlinger: trepanel.

Elementpipe som er forblendet med skifer over tak. Peis med åpen grue.

Innvendig trapp i heltre, rekkverk. Innvendige trefyllingsdører i furu, pakningslister i karminger.

Plassbygde/fastmonterte senger/køyesenger og garderobeskap med malt overflate.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc 1. etasje har skifer på gulv, laftet tømmer på vegger og trepanel i himling. Badet har servantinnredning, 1 håndvask, 1 toalett, 1 dusjkabinett.

Bad/wc 2. etasje har skifer på gulv, laftet tømmer på vegger og trepanel i himling. Badet har servantinnredning, 1 håndvask, 1 toalett, 1 dusjkabinett.

Vaskerommet har skifer på gulv, laftet tømmer på vegger og trepanel i himling. Innredning i heltre profil med malte fronter, 1 nedfelt skyllekum i rustfritt stål.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning i heltre profil med malt overflate. Oppvaskbenk og kjøkkenbenk. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp og kjølfrys. Benkeplater i heltre. Overskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstu har skifer på gulv, laftet tømmer på vegger og trepanel i himling. Sittebenker i trematerialer. El. badstuovn.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

El. skap med automatsikringer. Innfelte downlights. For øvrig noe fast belysning. Hovedoppvarming er vannbåren varme i gulv 1. etasje. Varme i gulv på bad/wc 2. etasje. Noen panelovner 2. etasje.

Varmtvannsbereider 287/100 L, 2007-modell. Innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør). Avløpsrør av plast.

Naturlige lufteventiler i vinduer.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Hytte

- Det foreligger ikke tegninger

Hol kommune har ikke byggetegninger i sine arkiver men eier har fremvist tegninger og disse stemmer med dagens bruk. Ferdigattest er utstedt 02.04.2007.

#### Bodbygg

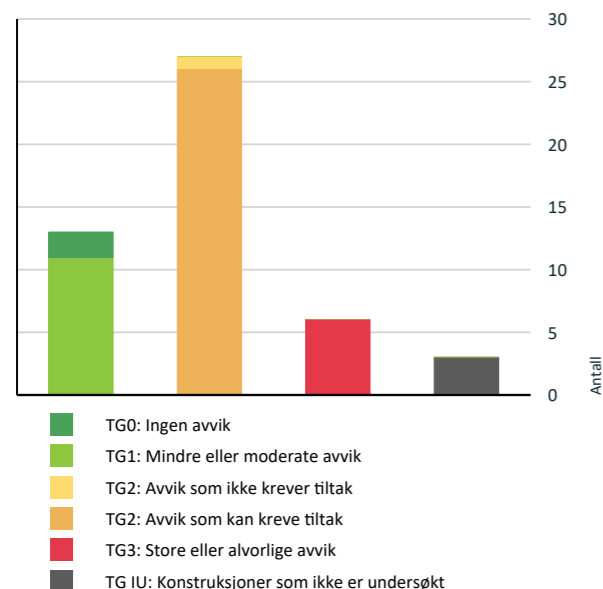
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger.

Bodbygget er plassert utenfor tomtegrense iflg. seeiendom.no

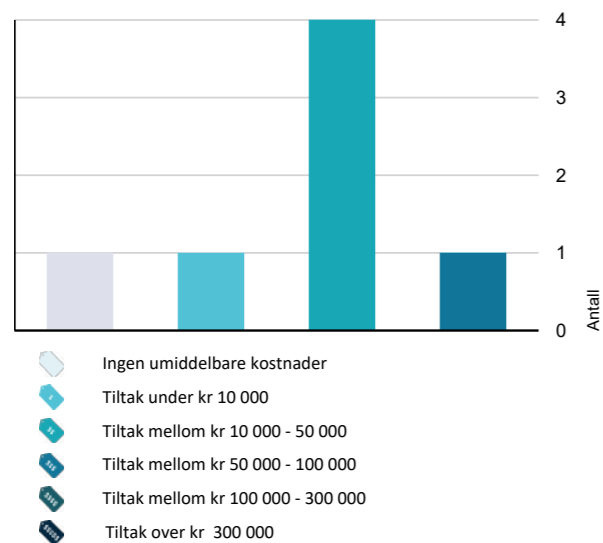
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilleggsbygg som anneksgarasje/uthus etc. er ikke tilstandsvurdert, det er kun utført en enkel beskrivelse med kommentarer på eventuelle betydelige feil/avvik.

### Oppsummering av avvik

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

#### Hytte

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utendig > Dører [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- Utendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Spesialrom > 1. etasje > Badstue inntil bad/wc > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Spesialrom > 1. etasje > Badstue inntil bad/wc > Teknisk anlegg [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- Utendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## HYTTE



**Byggeår**  
2007

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

## UTVENDIG

### TO 2 Takteking

Tak er tekket med torv, membran. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Det er vanningsanlegg på tak.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert en del mosevekst ved torvstokker.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:

Mosevekst bør fjernes da mose trekker mye vann.

### TO 2 Nedløp og beslag

Takrenner i trematerialer, kjettingnedløp.

#### Kommentarer:

Det er ikke montert stige på tak for feiing av pipe, hovedregelen for feiing av pipe er at feier skal ha sikker adkomst til tak/pipe.  
Taktekingen er torv og det er opp til det lokale brann- og feiervesen om adkomsten er sikker nok eller ikke.  
En kan risikere at feier ikke får feiet pipe om dette skal utføres en tid på året det er is/glatt overflate på tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe lekkasje i enden av takrenne på langvegg mot øst, dette fører til fuktigheter på vindskibord.  
Det er fuktigheter på takrenner rundt hull til kjettingnedløp da det ikke er benyttet membranduk ned i hull i takrenner.  
Det er noe værslitasje enkelte steder på takrenner.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utettheter i ende av takrenner må utbedres.

Det bør sveises membranduk ned i hull i takrenner for å unngår fuktigheter.  
Takrenner har behov for noe vedlikehold.

### TO 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i 8" laftet tømmer.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte fasader har noe værslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Enkelte fasader har behov for overflatebehandling i nær fremtid.

### TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon i trematerialer med taksperrer.

#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er påvist andre avvik:

Vindskibord og isbord har værslitasje.  
Det er sprekk i ene vindskibordet ved inngang.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vindskibord og isbord har behov for overflatebehandling i nær fremtid.  
Skal avviket med sprukket vindskibord lukkes må vindskibord skiftes.

### TO 2 Vinduer

Vinduer i trematerialer med 2-lags isolerglass, løse sprosser utvendig.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert beslag på vannbrett over alle vinduer, kun på enkelte vinduer.  
Det er ikke montert vannbrettbeslag under vinduer.  
Det er noe avflasset maling på enkelte vannbrett.  
Det er noe fuktskjolder på utforing i ene vindu i spisestuedel, dette er gammelt og det var ingen indikasjon på fukt ved fuktsøk.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere beslag over og under på alle vinduer for å hindre fuktinntrengning utenfra, det ble ikke registrert noen skader ved befarings.

### TO 2 Dører

Kompakte ytterdører.  
Terrassedører i trematerialer med glassfelt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrassedør i stuedel henger noe på karming.  
Ytterdør på bad/wc 1. etasje slår inn i takutstikk når den åpnes helt opp.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Terrassedør i stuedel bør justeres og det bør utføres tiltak slik at ytterdør på bad ikke tar opp i takutstikk når den åpnes helt opp.

### TO 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassegulv i betong som er skiferlagt mot øst og mellom hytte og bodbygg.

#### Kommentarer:

Det er kun deler av terrassegulv som er besiktiget grunnet mye snø.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

## Tilstandsrapport

Det er registrert bom/hullrom under skifer, løse skifer, noen sprukkede skifer og sprekker/krakelering av fuger mellom skifer på den delen som er mulig å besiktige.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Skal avviket lukkes må skifer tas opp og limes tilstrekkelig og fuges på nytt.

Kostnadsestimatet er usikkert da omfanget er uvisst fordi store deler av terrasse var dekket med snø under befaring.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Bilde av løs skifer og krakelert fugemasse.



Bilde av løs skifer og krakelert fugemasse.



Bilde av skifer med sprekker.

### TC 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Balkonggulv i impregnerte trematerialer, rekkverk.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Deler av rekkverk er målt til litt under 90 cm.

Det er skjevheter på deler av rekkverk.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rekkverk med skjevheter må justeres.

### TC 2 Utvendige trapper

Utvendig betongplattning ved inngang.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noen svinnsprekker i betongplate.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### INNVENDIG

#### TC 2 Overflater

Innvendige gulvoverflater: parkettgulv, skifer og gulvbord i heltre med behandlet overflate.

Innvendige veggoverflater: laftet tømmer.

Innvendige himlinger: trepanel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noen fuktskjolder nedover vegg under ene vinduet i spisestuedel, dette er gammelt og det var ingen indikasjon på fukt ved fuktsøk.

Det er noe knirk i gulv i 2. etasje.

Det er noen skjøtesprekker mellom et par gulvbord i 2. etasje.

Det er svikt/sprekk i ene gulvbordet i gang i 2. etasje.

Det er registrert bom/hullrom under en del skifergulv i 1. etasje.

Ene gulvlisten på det største soverommet i 1. etasje er delvis løs.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Gulvbord med sprekk/svikt i gang 2. etasje må utbedres.

Skifer med bom/hullrom har lettere for å løsne enn skifer som ikke har bom/hullrom.

Skal bom/hullrom under skifer utbedres må skifer tas opp og limes tilstrekkelig, men dette anses ikke som et umiddelbart tiltak da det ikke er registrert større sprekkdannelse eller løse skifer.

Gulvlist som er delvis løs må festes tilstrekkelig.

#### TC 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

1. etasje har hel betongplate på terreng.

Etasjeskiller i 2. etasje er trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er noen skjevheter på gulv i 2. etasje, dette skyldes i hovedsak sig på laft.

#### Konsekvens/tiltak

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

#### TC 2 Radon

Iflg. nasjonalt aktsomhetskart for radon ligger eiendommen i et området merket som usikkert.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

#### TC 1 Pipe og ildsted

Elementpipe som er forblendet med skifer over tak.

Peis med åpen grue.

#### TC 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i heltre, rekkverk.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

# Tilstandsrapport

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

## TO 1 Innvendige dører

Innvendige trefyllingsdører i furu, pakningslister i karminger.

## TO 1 Andre innvendige forhold

Plassbygde/fastmonterte senger/køyesenger og garderober med malt overflate.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad/wc 1. etasje har skifer på gulv, det er laftet tømmer på vegger og det er trepanel i himling.  
Badet har servantinnredning, 1 håndvask, 1 toalett, 1 dusjkabinett.

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### TO 2 Overflater vegger og himling

Det er laftet tømmer på vegger og det er trepanel i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er laftet tømmer bak dusjkabinett og det er dør rett utenfor dusjkabinett, det er også laftet tømmer ved håndvask.

Badet er dermed ikke utført i henhold til teknisk forskrift hvor det står at det skal benyttes membran og fuktbestandige materialer i dusjsone og 1 meter utenfor dusjsone, under håndvask og 50 cm over og til hver side av håndvask.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke registrert skader som følge av avviket.

Normal bruk av dusj og håndvask vil vanligvis ikke føre til fuktskader på laft og dør.

Men skulle det oppstå en vannlekkasje på koblinger bak dusjkabinett eller ved håndvask vil dette kunne føre til fuktskader på vegg.

Badet fungerer med disse avvikene, men skal badet tilfredsstille teknisk forskrift må badet renoveres.

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er skiferlagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Badet fungerer selv om det ikke er tilstrekkelig fall på gulv utenfor dusjsone men skulle det oppstå en vannlekkasje utenfor dusjsone kan dette føre til at vann renner mot dør og følgeskader kan oppstå.

### 1. ETASJE > BAD/WC

# Tilstandsrapport

## TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke membran i overgang gulv/vegg som er ført opp langs vegger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Utbedring av membran i overgang gulv/vegg fører til renovering av hele baderomsgulvet. Skulle det oppstå en vannlekkasje vil vann kunne renne ned og under vegger på badet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bilde viser ingen membran i overgang gulv/vegg



Bilde av sluk under dusjkabinett.

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning, 1 håndvask, 1 toalett, 1 dusjkabinett.

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### TO 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

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

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### TO III Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger på badet er laftet tømmer.

### 2. ETASJE > BAD/WC

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad/wc 2. etasje har skifer på gulv, det er laftet tømmer på vegger og det er trepanel i himling.  
Badet har servantinnredning, 1 håndvask, 1 toalett, 1 dusjkabinett.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TO 2 Overflater vegger og himling

Det er laftet tømmer på vegger og det er trepanel i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er laftet tømmer bak dusjkabinett og det er vindu rett utenfor dusjkabinett, det er også laftet tømmer ved håndvask.

Badet er dermed ikke utført i henhold til teknisk forskrift hvor det står at det skal benyttes membran og fuktbestandige materialer i dusjsone og 1 meter utenfor dusjsone, under håndvask og 50 cm over og til hver side av håndvask.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke registrert skader som følge av avviket.

Normal bruk av dusj og håndvask vil vanligvis ikke føre til fuktskader på laft og vindu.

Men skulle det oppstå en vannlekkasje på koblinger bak dusjkabinett eller ved håndvask vil dette kunne føre til fuktskader på vegg.

Badet fungerer med disse avvikene, men skal badet tilfredsstillende teknisk forskrift må badet renoveres.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er skiferlagt. Rommet har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Dusjkabinett er vanskelig å dra frem for rengjøring av sluk da topp av dusjkabinett tar inn i takås.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.



Bilde av sluk under dusjkabinett.

## 2. ETASJE > BAD/WC

# Tilstandsrapport

## TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning, 1 håndvask, 1 toalett, 1 dusjkabinett.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TO 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

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

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TO II Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vegger på badet er laftet tømmer.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerommet har skifer på gulv, det er laftet tømmer på vegger og det er trepanel i himling.

Innredning i heltre profil med malte fronter, 1 nedfelt skyllekum i rustfritt stål.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TO 2 Overflater vegger og himling

Det er laftet tømmer på vegger og det er trepanel i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er laftet tømmer i området ved skyllekum.

Vaskerommet er dermed ikke utført i henhold til teknisk forskrift hvor det står at det skal benyttes membran og fuktbestandig materialer under håndvask og 50 cm over og til hver side av håndvask.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke registrert skader som følge av avviket.

Normal bruk av skyllekum vil vanligvis ikke føre til fuktskader på laft.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er skiferlagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Eier opplyser om at sluk er plassert under innredning som har skyllekum.  
Sluk er ikke besiktiget grunnet ingen tilkomst ved befaring.

#### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Underskap med heltre profil fronter med malt overflate, 1 skyllekum i rustfritt stål.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TO 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering utover å åpne vinduet.

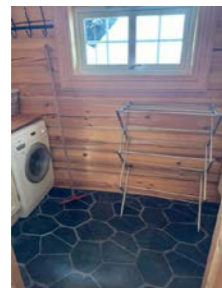
#### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TO 4 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.  
Vegger på vaskerommet er oppført i laftet tømmer.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE M/TRAPPELØP

#### TO 1 Overflater og innredning

Innredning i heltre profil med malt overflate.  
Oppvaskbenk og kjøkkenbenk.  
Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp og kjøl/frys.  
Benkeplater i heltre.  
Overskap.

### 1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE M/TRAPPELØP

#### TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > BADSTUE INNTIL BAD/WC

#### TO 2 Overflater og konstruksjon

Badstu har skifer på gulv, det er laftet tømmer på vegger og det er trepanel i himling.  
Sittebenker i trematerialer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe kvaesvetting på overflater i badstue.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skal avviket lukkes må det monteres trepanel av feks. gran på vegger og i himling.

### 1. ETASJE > BADSTUE INNTIL BAD/WC

#### TO 2 Teknisk anlegg

El. badstuovn.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), avsluttet åpent i bod/teknisk rom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

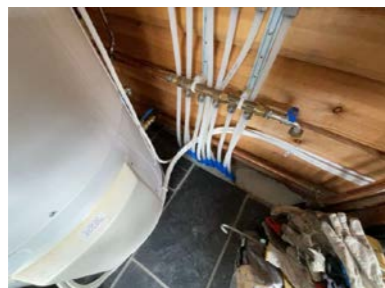
## Tilstandsrapport

Gulv i bod/teknisk rom har sluk, men gulvet er ikke fuksikkert da det ikke er membran under skifer. Skulle det oppstå en vannlekkasje på vannrør vil dette kunne gi følgeskader mot vegger i bod/teknisk rom.

### Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Andre tiltak:

Det bør monteres waterstop i bod/teknisk rom slik at vann stenges automatisk om det skulle oppstå en vannlekkasje på vannrør.



Bilde av rør i rør som er avsluttet åpent i bod/teknisk-rom

### TC 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke registrert lufterør for avløp over tak.

Eier informerer om at det oppstår tilbakeslag på avløp til vaskemaskin ved vaskeprogram på 40 grader men dette oppstår ikke ved vaskeprogram på 60 grader.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lufterør for avløp skal i utgangspunktet føres over tak.

Rørlegger må undersøke nærmere avløpsrør til vaskemaskin.

### TC 1 Ventilasjon

Naturlige lufterventiler i vinduer.

### TC 3 Andre VVS-installasjoner

Utvendig boblebad.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boblebad er defekt iflg. eier.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Boblebad må erstattes med nytt eller fjernes.

Kostnadsestimatet gjelder kun fjerning av boblebadet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## Tilstandsrapport



### TC 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider 287/100 L, 2007-modell plassert i bod/teknisk rom.

### TC 2 Vannbåren varme

Hovedoppvarming er vannbåren varme i gulv 1. etasje.

### Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

### Konsekvens/tiltak

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

### TC 2 Elektrisk anlegg

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

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

El. skap med automatsikringer.

Innfelte downlights.

For øvrig noe fast belysning.

Varme i gulv på bad/wc 2. etasje.

Noen panelovner 2. etasje.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2007**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja Eier har ikke fremvist samsvarserklæring på el. anlegget.**

**Det anbefales derfor at det utføres en utvidet el. kontroll på el. anlegget.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**



## Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei Nei, eier har koblet ut sikring til utvendig boblebad da denne ble ødelagt for noen år siden.**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**



### TC 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere i himling, 2 stk. brannslukningsapparat 2018 og 2022-modell, manuell brannslange på vaskerom.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Nei**

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei Røykvarslere er kun visuelt besiktiget, funksjonstest er ikke utført.**

### TOMTEFORHOLD

## Tilstandsrapport

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### Drenering

Drenering er ukjent, antatt drenerende masser.

### TC 3 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er isoporelement med betongkjerne, utvendige fasadeplater i fibersement, forblendet utvendig med limestein.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Limestein har løsnet fra grunnmur enkelte steder.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Limestein som har løsnet må limes tilstrekkelig.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TC 0 Terrengforhold

Hytte ligger i skrånet terreng.

### TC 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).  
Privat kloakkpumpe iflg. eier.

## Bygninger på eiendommen

### Bodbygg



#### Anvendelse

**Byggeår**  
2014

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

#### Beskrivelse

Enkel punktfundamentering.

Yttervegger er kledd utvendig med liggende kledning.  
Ytterdører i finer.

Pulttak i tre som er tekket med papp.

Innvendig tregulv.

#### Kommentarer:

Bod står ned mot terreng, dette har ført til råteskader enkelte steder i nedkant kledning.  
Bodbygg har behov for utvendig vedlikehold.

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

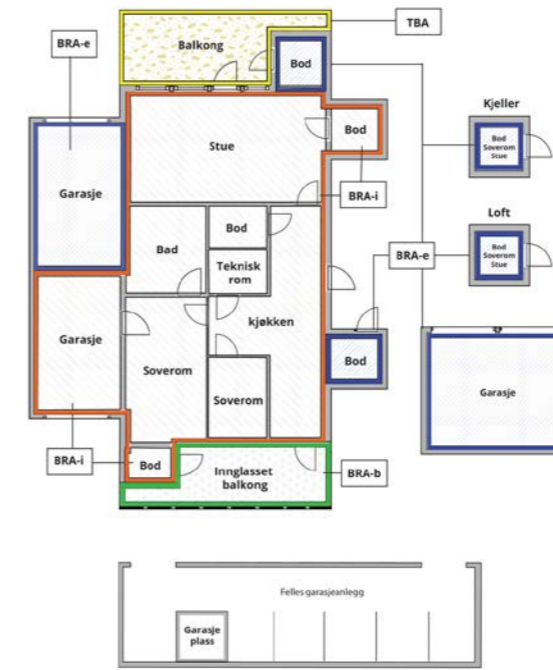
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Hytte

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
1. etasje	113	6		119			119
2. etasje	35			35			35
<b>SUM</b>	<b>148</b>	<b>6</b>					<b>154</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>154</b>						

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue , Kjøkken/spisestue m/trappeløp, 2 soverom , Bad/wc, Badstue inntil bad/wc, Vaskerom , Entré/gang	Bod/teknisk rom med adkomst utenfra	
2. etasje	2 soverom , Bad/wc , Gang m/trappeløp		

#### Kommentar

Terrasse mot øst hvorav noe overbygget.

5 m2 overbygget balkong i 2. etasje.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Hol kommune har ikke byggetegninger i sine arkiver men eier har fremvist tegninger og disse stemmer med dagens bruk. Ferdigattest er utstedt 02.04.2007.

##### Brannceller

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

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

##### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er noe for lite dagslysinfall på ene soverom 1. etasje og ene soverom 2. etasje, anbefalt dagslysinfall er 10% av rommets gulvareal.

### Bodbygg

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		11		11			11
<b>SUM</b>		<b>11</b>					<b>11</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>11</b>						

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		2 bod-rom	

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremvist tegninger.

Bodbygget er plassert utenfor tomtegrense iflg. seeiendom.no

##### Brannceller

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

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

##### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

#### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Hytte</b>	148	6
<b>Bodbygg</b>	0	11

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2024	Geir Sletto	Takstingenør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3330 HOL	66	595		0	1467.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Midthovda 16

### Hjemmelshaver

Aadland Hallstein, Aadland Irene Fosse

### Eiendomsopplysninger

#### Adkomstvei

Privat vei.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Privat kloakkpumpe iflg. eier.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

#### Om tomten

Opparbeidet tomt.

Bodbygget er plassert utenfor tomtegrense iflg. seeiendom.no

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Info fra eier	24.04.2024		Gjennomgått	0	Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VS1403>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



## 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-antennor 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

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

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

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

# 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 renoverert 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.



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 eiendomsmegler. 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 risikopplysninger 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.







For eiendommen:

Adresse: Midthovda 16  
3580 GEILOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane  
Saksbehandler: Kim-André Arnesen

Oppdragsnummer: 1501240073

Telefon: 932 82 652  
E-post: kim.arnesen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 13.05.2024

**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