VELKOMMEN TIL

RONDANEVEGEN 1207
MYSUSÆTER



EiendomsMegler 1
LILLEHAMMER OG GUDBRANDSDAL

Innholdsrik hytte nær Mysusæter | 4 sov, stue, romslig kjøkken & bad/vaskerom | Strøm & helårsveg | Fin utsikt!

EiendomsMegler1 Lillehammer og Gudbrandsdal presenterer
Rondanevegen 1207

Hytta fra 1971 ligger fint og usjenert til i naturskjønne omgivelser etter Rondanevegen nær Mysusæter, ca 13 km fra Otta sentrum. Her får man et flott utgangspunkt for fritidsaktiviteter sommer som vinter, og det er korte avstander til flere kjente fjellområder. Hytta har innlagt strøm, vann og avløp. Planløsningen byr bl.a. på entré/gang med plass til klær og sko, en lys stue/spisestue m/peisovn, et romslig kjøkken, 4 soverom, bad-/vaskerom, toalettrom samt tørkerom. Eiendommen har i tillegg en svært romslig terrasse på 108 kvm, samt uthus med lagringsplass. Til nærmeste dagligvare er det ca 20 minutter. Kostnader til enkelte oppgraderinger og utbedringer må påregnes.

Velkommen til fjells!





Rondanevegen 1207 ligger landlig til ca 830 moh og ca 13 km opp fra Otta sentrum.

Våre kunder har alltid førsteprioritet!

Ingen mennesker eller boligsalg er like, og det er heller ikke meglerne. Det er mennesket som gjør forskjellen, og derfor behandler vi alle våre kunder som vår førsteprioritet!

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.



Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.
Lykke til!

Anders Øium
Eiendomsmegler MNEF

472 98 893
anders@em1lg.no

EiendomsMegler 1
LILLEHAMMER OG GUDBRANDSDAL





Nøkkeltall	s. 7
Informasjon om eiendommen	s. 8
Andre opplysninger	s. 17
Plantegninger	s. 40
Tilbehør og løsøre	s. 94
Informasjon om budgivning	s. 97
Budskjema	s. 98



Velkommen inn!



Hytta ble oppført i 1971 og går over ett plan.

Nøkkeltall



Rondanevegen 1207

Prisantydning	kr 1 500 000
Omkostninger	kr 38 590
Totalpris inkl. omk	kr 1 538 590

Boligtype	Fritidseiendom
Eierform	Eiet
Etasje	1
Antall soverom	4
BRA-i/BRA Total	104/111 m²
Tomt	1348.7m²eiet
Byggeår	1971
Energimerke	unknown

Omkostninger

Kr 37 500 Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum.
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)
Kr 38 590 Sum omkostninger

Kr 13 400 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 51 990 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Kr 16 200 Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt)
Kr 54 790 Sum inkl. Boligkjøperforsikring Pluss

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøpes til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.

Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Kr 17 168 pr 2025
Totalt utgjør kommunale avgifter og gebyrer for 2025 ca kr 17.168.-.

I dette beløpet inngår:
- Vann og avløp, renovasjon og feiing med ca kr 10.980.-
- Eiendomsskatt med ca kr 6.188.-

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på de ulike tjenestene kan variere fra år til år.

Eiendomsskatten er inkludert i de kommunale avgiftene. I 2025 utgjør dette beløpet ca kr 6.188.-.

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	Kr 1 500 000,-
Omkostninger	Kr 38 590,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 1 538 590,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument knyttet til kjøpers finansiering og at eiendommen selges til prisantydning. Meglerforetaket forutsetter at innbetaling av egenkapital skjer samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Kjøpsomkostninger

Kr 37 500 Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum.
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)
Kr 38 590 Sum omkostninger

Kr 13 400 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 51 990 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Kr 16 200 Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt)
Kr 54 790 Sum inkl. Boligkjøperforsikring Pluss

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøpes til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Kr 17 168 pr 2025
Totalt utgjør kommunale avgifter og gebyrer for 2025 ca kr 17.168.-.

I dette beløpet inngår:
- Vann og avløp, renovasjon og feiing med ca kr 10.980.-
- Eiendomsskatt med ca kr 6.188.-

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på de ulike tjenestene kan variere fra år til år.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatten er inkludert i de kommunale avgiftene. I 2025 utgjør dette beløpet ca kr 6.188.-.

Adresse

Rondanevegen 1207, 2674 MYSUSÆTER

Registerbetegnelse

Gnr 218, bnr 48, i Sel kommune.

Areal

BRA - i: 104 m²
BRA - e: 7 m²
BRA totalt: 111 m²
TBA: 108 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje

FRITIDSBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 0 m² Kryperom (ikke måleverdig areal).

1. etasje
BRA-i: 104 m² Gang, stue, kjøkken, 4 soverom, bad/vaskerom, toalettrom og gang.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
108 m² Terrasse.

UTHUS

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 7 m² Bod.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Ikke målbare arealer

FRITIDSBOLIG
Krypkjeller - ikke måleverdige arealer.

UTHUS
Det er bygget et lite skur opp taket på uthuset - Ikke måleverdig arealer.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

FRITIDSBOLIG
- Krav for rom til varig opphold
Vindu på 2 av soverommene er noe under krav for lysflate som er min. 10 % av gulvflaten, fungerer med dette avviket.

Antall soverom
4
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og/ eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.

Etasje
1

Antall bad
1

Eierform
Eiet

Eiendomstype
Fritidseiendom

Parkering
Parkering på egen tomt.

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 1348.7 m²

Beskrivelse av tomten
Eiet tomt på ca 1 348 kvm. Eiendommen ligger vendt mot nordvest.

I hovedsak skrånende naturtomt med noen flate partier. Tomten har grøntarealer og eiendommen er omkranset av omkringliggende busker og trær. Rundt hytta er det laget platting og "gangveier".

Ukjent byggegrunn.

Byggeår
1971

Innhold
Fritidsboligen går over ett plan og har følgende innhold:
- Entré, gang, stue/spisestue, kjøkken, 4 soverom, bad/vaskerom, separat toalettrom og tørkerom.

I tillegg består eiendommen av:
- En romslig terrasse på ca 108 kvm.
- Uthus på ca 7 kvm.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Se vedlagte planskisser for boligens rominndeling.

Standard
Boligene ble oppført i 1971 og har et totalt bruksareal på ca 104 kvm. I tillegg består eiendommen av et uthus på ca 7 kvm. Bygget har normal standard ut fra alder og konstruksjon, og fremstår normalt vedlikeholdt.

Eiendommen har innlagt strøm og er tilknyttet offentlig nett for vann og avløp.

ENTRÉ/GANG
Entréen har god plass til både yttertøy og sko. Rommet som ligger mellom entréen og stua benyttes i dag som hobbyrom.

STUE/KJØKKEN
Hytta har en lun stue med panelte vegger og tak. Det er vinduer på flere kanter og godt med naturlig lys. I stua finner du sofagruppe, lenestoler og spiseplass mm. Fra sofakroken og spisestua er det fin utsikt mot omkringliggende områder. Peisovn sørger for god varme på kalde dager.

Kjøkkenet er romslig og har en trefarget innredning med glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er god oppbevaringsplass i skuffer og skap, samt åpne hyller. Hvitevarer som komfyr, kjøleskap og micro er frittstående. I tillegg er det opplegg for oppvaskmaskin. På bakgrunn av alder har ventilatoren i kjøkkenet fått TG2.

SOVEROM
Det er totalt 4 soverom.
Hovedsoverommet har oppbevaringsplass i plassbygd skap i tillegg til kommode. Rommet har direkte utgang til terrassen. Soverom 2 og soverom 3 er praktisk innredet med familiekøye, og soverom 4 er innredet med opphøyd, plassbygd seng med oppbevaringsmuligheter under. Vinduet på to av soverommene er under krav for lysflate som er mininum 10 % av gulvflaten, men det fungerer med dette avviket.

BAD/VASKEROM OG TOALETTROM
Badet har enkel standard. Det er fliser i dusjnisje og ellers trepanel. Rommet er innredet med en lys skuffeinnredning og dusjnisje med forheng. I tillegg er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel og godt med oppbevaringpslass i høyskap. På bakgrunn av at det er mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer, det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt og forventet brukstid på membranløsningen er passert har baderommet fått TG3.

Rommet ved siden av badet benyttes i dag som tørkerom. Her er det både hyller og oppheng for klær.

I tillegg har hytta et separat toalettrom. Det er registrert at rommet mangler ventilering og tilluftsventilering samt at wc er løst. På bakgrunn av dette har toalettrommet fått TG3.

ØVRIG
Lagringsplass i uthuset.

PARKERING
Parkering på egen tomt.

Flere bygningsdeler har fått TG2 hvor enkelte av avvikene henger naturlig sammen med slitasje, samt gjenværende bruks- og levetid. Det er også funnet avvik som gir TG3. Det må påregnes kostnader til enkelte utbedringer og oppgraderinger, samt utbedring av bad- og toalettrom. Det anbefales alltid å lese og sette seg inn i vedlagte Tilstandsrapport.

Innvendige overflater er i hovedsak preget av:
Gulv: heltre, belegg.
Vegger: trepanel, ubehandlede plater.
Himling: trepanel.

Tekniske installasjoner:
-Innvendige vannledninger av kobber og plast (rør-i-rør).
-Avløpsrør av plast.
-Ventilasjon: naturlig ventilasjon.
-Varmtvannstank fra OSO på ca 50 liter.
-Elektrisk anlegg: 230 V IT el-anlegg fra byggeår 1971 og 2011. Automatsikringer og synlig installasjon.
-Branntekniske forhold: i normal stand.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Innbo og løsøre
Fritidseiendommen selges med det som står igjen av innbo og løsøre. Ønskes ikke dette, må det tas forbehold ved budgiving. Eiendommen vil ellers ikke bli ryddet, vasket eller gjort noe med for øvrig mellom visning og overtakelse.

Beliggenhet
Rondanevegen 1207 er en fritidseiendom som ligger fritt og landlig til etter Rondanevegen nær Mysusæter, ca 830 moh og ca 13 km opp for sentrum av Otta. Fritidsboligen ligger i naturskjønne omgivelser og har fin utsikt omkringliggende områder. Til nærmeste dagligvare i Otta sentrum er det ca 20 minutters kjøring.

Herfra får du et flott utgangspunkt for fritidsaktiviteter sommer som vinter, og det er korte avstander til mange kjente fjellområder. Til Mysusæter, med flotte tur- og sykkelstier samt et godt etablert løypenett og oppkjørte skiløyper, er det ca 1.5 km. Vinterstid ligger nærmeste skiløype ca 300 m fra hytta. Ønsker man å oppleve storslått natur ligger også Rondane Nasjonalpark kun en kort kjøretur unna. Både Fefor skisenter og alpinbakken på Dombås ligger innenfor 1 times kjøring, og til Kvitfjell Alpinanlegg er det ca 1 times. Til Sjoa Raftingsenter er det ca 25 minutter. For øvrig har Gudbrandsdalen et rikt utvalg i aktiviteter og opplevelser hele året.

Til Lillehammer i sør regner man ca 1 time og 40 minutter, og det er ca 3 timer og 40 minutter til Trondheim i nord.

Bebyggelse
Området består av spredt bebyggelse i landlige omgivelser.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til kart vedlagt i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med visningsskilt fra EiendomsMegler1 ved fellesvisning.

Byggemåte
BYGGEMÅTE FRITIDSBOLIG - BYGGEÅR 1971
Taktekkingen er av stålplater/takpanner. Metall takrenner og nedløp. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning fra sine byggeår 1971 og 2011. Takkonstruksjonen har saltak med sperrekonstruksjon i tre fra 1971 og 2011. Bygningen har malte trevinduer med doble rammer og glass fra byggeår 1971, tilbygg har 2-lag isolerglass fra sitt byggeår 2011. Bygningen har malte hovedytterdører med isolerglass, dører fra 2011. Verandadør på soverom, dette er en malt 2-fløyet dør med 2-lag
isolerglass, denne er fra 2020. Terrasse med gulv/gulvkonstruksjon i impregnert materiale, rekkverk i beiset trevirke, fundament av tre/stein/betong.

BYGGEMÅTE UTHUS - BYGGEÅR UKJENT
Punkt av stein på grunnen. Bindingsverk med beiset panelkledning (dels slitt/råte, ligger dels nærme bakkenivå). Pulttak med sperrer i tre. Tekket med stålplater. Det mangler takrenner.
Labankdør. Vindu med enkelt glass (sprekk i glass).

En takstmann vurderer en bygnings tilstandsgrad på en skala fra TG0 til TG3, der TG0 tilsvarer ingen symptomer og TG3 tilsvarer kraftige symptomer (også sammenbrudd/funksjonssvikt).

Tilstandsgrad gis ut fra følgende kriterier:
- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen avvik
- Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre eller moderate avvik
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- Tilstandsgrad 3, TG3: Store eller alvorlige avvik (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

PÅ DENNE EIENDOMMEN HAR FØLGENDE FÅTT TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

UTVENDIG

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

forventet brukstid er passert på undertak. Det er avvik: Det ble registrert utettheter ved pipe på befaringsdag, eier opplyser at det allerede var bestilt fagfolk til å se på dette og at lekkasjen nå (etter min befaring) er utbedret, viser til egen dokumentasjon på dette. Ukjent om det ble gjørt nærmere undersøkelser på undertak og takkonstruksjon med tanke på evt. skader her.
>Konsekvens/tiltak: Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Ved utbedring lekkasje ved pipe anbefales det gjøre nærmere kontroll av undertak/takkontsrukjon i dette området også om det er noen skader her som må utbedres. Viser til egen dokumentasjon.

- Nedløp og beslag
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
>Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Veggkonstruksjon
Konstruksjonene har skjevheter. Det er manglende lufting mellom terrasse og kledning enkelte steder, fare for fuktskader.
>Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser med tanke på skjevheter yttervegg som på befaringsdag ble målt til ca. 6cm ute av lodd (kun stikkprøver). Ukjent årsak annet enn at det er opplyst fra eier at ringmur har glidd ut noe og muligens tatt med seg veggen som hviler på denne. Utbedring må kunne påregnes men det er vanskelig å si noe om omfang før fagmann har sett på dette. Eier opplyser at det er gjort sikring med fagmann for noen år siden da det ble montert 3 wire ledninger i krypkjeller fra ytterveggen mot vei som er boltet lenger inne i krypkjelleren for å hindre videre utrasing/utgliding. Anbefaler utbedring med tanke på lufting mellom terrasse og kledning.

- Vinduer
TG2 er satt ut i fra alder på vindu fra 1971 som tilsier at utskifting av vinduer kan måtte påregnes men det er vanskelig å si noe om når. Vinduer tilbygg gis TG1 ut i fra alder.
>Konsekvens/tiltak: Tiltak: Fungerer med dagens tilstand men utskifting av vinduer fra 1971 kan måtte påregnes.

INNVENDIG

- Overflater
Registrert skjøtsprekker på gulv enkelte steder. Dels overflateslitasje på gulv. Registrert knirk i gulv enkelte steder. Registrert dels mye helling på gulv flere steder. Fuktmerker himling ved pipe i stue og kjøkken pga. lekkasje ved pipegjennomføring. Merker på trepanel på kjøkken ved kum og komfyr. Himling henger noe i stuen (ved pipe) samt på soverom innenfor kjøkken.
Registrert noe muslort ved pipe i stue.
>Konsekvens/tiltak: Tiltak: Ifm eierskifte vil det være naturlig med oppgradering av noen innvendige overflater. Når det gjelder skjevheter i gulv, vegger og himling skyldes nok det meste av dette pga bevegelse i ringmur og punktfundament under hytten. Anbefaler nærmere undersøkelser med fagmann med tanke på behov for utbedring sikring. Eier opplyser at lekkasjen nå er utbedret (etter min befaring) og at det nå skal være tett rundt pipen. Anbefaler likevel at det gjøres nærmere undersøkelser med tanke på fukt/råteskader som kan ha oppstått i område her, i tillegg må isolasjonen vurderes skiftet hvis denne er blitt fuktig. Det er vanskelig si noe om omfang og behov for utbedringer uten nærmere undersøkelser men det må kunne påregnes noe utbedring/kostnader ikring dette. Ukjent omfang musproblemer, anbefaler nærmere undersøkelser og tiltak mot dette.

- Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
>Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Eiendommen ligger i et område hvor det er moderat til lav radonforekomst.

- Pipe og ildsted
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe samt synlig skjevheter i krypkjeller som skyldes dårlig fundament.
>Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Anbefaler nærmere undersøkelser av fundament med fagmann om det er behov for noen utbedringer.

- Krypkjeller
Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale. Det er manglende fuktsperre på bakken. Organiske materialer lagret i krypkjeller er råteskadet, synlig sopp på bakken ved disse, ukjent omfang. Fuktutslag undergulv samt på punktfundament.
>Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Fuktsperre på bakken bør etableres. Avviket medfører behov for tiltak. Organisk materiale anbefales fjernet samt at det rengjøres for soppsporer slik at dette ikke vokser opp i konstruksjonen Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

- Innvendige dører
TG2 er satt ut i fra alder gammel del. Enkelte dører subber i karm og må justeres.

>Konsekvens/tiltak: Tiltak: Fungerer med dagens tilstand men justering av dører må påregnes.

VÅTROM

- Bad>Vaskerom>Overflater vegger og himling
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er uegnede materialer i våtsoner. Misfarget fuger (antar fra misfarget vann). Registrert svertesopp på fliser. Det er fuktutslag i bunn av flisvegger, dette kan være fra dusjing den siste tiden. Variasjon på fugetykkelse (ikke fagmessig utførelse). Manglende ekspansjonsfug innvendig hjørner (ikke fagmessig utførelse).
>Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Membran/tettesjikt må legges. Ved manglende ekspansjonsfug kan fliser sprekke/løsne. Forsiktig med vannsøl ved bruk. Utbedring av våtrom må kunne påregnes.

- Bad>Vaskerom>Overflater gulv
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er uegnede materialer i våtsoner. Manglende fuktsikring på gulv utenfor dusjnisje, høy terskel og innestengt sluk. Manglende ekspansjonsfug innvendig hjørner (ikke fagmessig utførelse). Dels mye fall i dusjsone med tanke på sklisikkert.
>Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Ved manglende ekspansjonsfug kan fliser sprekke/løsne. Forsiktig med vannsøl ved bruk. Våtrom må påregnes utbedret. Ved renovering av bad påse at det blir bygget riktig fall til sluk og at våtrom bygges etter normer og regler som gjelder.

- Bad>Vaskerom>Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Rommet har kun naturlig avtrekk.
>Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Mekanisk avtrekk bør etableres.

KJØKKEN

- Avtrekk
TG2 settes ut i fra alder på ventilator.
>Konsekvens/tiltak: Tiltak: Fungerer med dagens tilstand men ut i fra alder kan utskifting måtte påregnes. Visuell kontroll, undertegnede takstmann er ikke vvs-fagmann. Visuell kontroll, undertegnede takstmann er ikke vvs-fagmann.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Gjelder kun deler av vvs-anlegget. VVS fra 2011 gis TG1 ut i fra alder.
>Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Undertegnede takstmann er ikke fagmann på vvs så kun visuell kontroll er foretatt. Vann og avløpsrør fungerer ved tappetest, nærmere tilstand må evt vurderes av vvs-fagmann.

- Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gjelder kun deler av vvs-anlegget. VVS fra 2011 gis TG1 ut i fra alder.
>Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Undertegnede takstmann er ikke fagmann på vvs så kun visuell kontroll er foretatt. Vann og avløpsrør fungerer ved tappetest, nærmere tilstand må evt vurderes av vvs-fagmann.

- Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Mangler ventilering på ett av soverommene.
>Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

- Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
>Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

- Elektrisk anlegg
230 V IT el.anlegg fra byggeår 1971 og 2011. Automatsikringer og synlig installasjon. Anlegget er ikke vurdert på tilstandsnivå av undertegnede da dette krever egen kompetanse. TG2 er gitt ut i fra alder på deler av anlegget. Det henvises til aut. el.installatør dersom det ønskes ytterligere undersøkelser.
>Generell kommentar: Det gjøres oppmerksom på at dette kun er en visuell kontroll, det er kun det

stedlige el-tilsyn som kan godkjenne el-anlegg og fastmontert utstyr. Kontroll
anbefales ved eierskifte eller at det legges fram dokumentasjon fra siste kontroll som må være av nyere dato.

TOMTEFORHOLD

- Fuktsikring og drenering
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Avvik gjelder kun rundt deler av bygningen.
>Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. En drenering har en levetid på 20-60år. Dette er et stort sprang i levetiden. Klima, beliggenhet og fuktpåkjennig er vesentlige faktorer som spiller inn på hvor lang levetid en drenering har. Når en drenering utføres, så vil kvaliteten på utførelsen også bety vesentlig for levetiden til dreneringen.

- Terrengforhold
Terreng faller inn mot bygning enkelte steder.
>Konsekvens/tiltak: Tiltak: Fallforholdet på utvendig terreng anbefales endret. Terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m.
Hvor terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen, avskjæringsgrøfter o .l.

PÅ DENNE EIENDOMMEN HAR FØLGENDE FÅTT TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

UTVENDIG

- Takkonstruksjon/Loft
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det er påvist fuktskader i takkonstruksjonen ved pipe, fare for råteskader her. Det mangler isolasjon ett felt ned mot etasjen under.
>Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. De påviste skader må utbedres. Anbefaler tiltak mot mus/ skadedyr, ukjent omfang. Isolasjon er ikke kontrollert, antar isolert etter normer og krav for byggeår. Det anbefales at det legges i isolasjon der det mangler med tanke på varmetap til kaldloft. Tak/takkonstruksjon er befart utvendig fra bakken og innvendig fra loft i bolig. Nedbøyninger ble oppdaget, dette skyldes nok svak konstruksjon. Anbefaler at fagmann ser nærmere på dette med tanke på sikring/utbedring som må kunne påregnes. Lufting av tak/loft er vanskelig å bedømme ut fra en visuell besiktigelse. Mangler ved lufting vises om vinteren med ising langs raft ved langvarig bruk/oppvarming. Det gjøres oppmerksom på at det mangler snøfangere og at dette er anbefalt ettermontert. Dette må hensyntas når det gjelder sikring/forsterkning av takkonstruksjonen da det vil gi mer snøtyngde om vinteren pga dette. Kostnadsestimat gjelder kun sikring av takkonstruksjon og kan avvike da man ikke med sikkerhet kan si noe om omfang før det er blitt undersøkt nærmere, viser til evt. kostnadsoverslag fra fagmann. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er ikke montert rekkverk. Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Fundamenter er betydelig skjeve og må pårgens utbedret. Eier opplyser at det er gjort sikring av terrasse slik at denne ikke skal skli ytterligere ut med. Det mangler rekkverk ett sted. Dels overflateslitt.
>Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Andre tiltak: Større utbedringer av terrasse/fundament må påregnes. Kostnadsestimat som kun gjelder utbedring fundament kan avvike da det er vanskelig si noe om omfang før man får undersøkt nærmere. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

INNVENDIG

- Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på 45-100 mm i sov, stue og kjøkken. Det er registrert avvik på fundament/ringmur under hytten.
>Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Kostnadsestimat kan avvike, det må gjøres nærmere undersøkelser av fagmann før man kan si noe sikkert om omfang av utbedring. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

VÅTROM

- Bad>Vaskerom>Sluk, membran og tettesjikt
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Membran kan ikke konstateres, eier opplyser at det er brukt membran bak flisvegger/gulv. Utett rundt sluket, fare for fukt i konstruksjonen. Innestengt sluk med høy terskel.

>Konsekvens/tiltak: Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen. Løsningen/ utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Våtrommet står foran full oppgradering med tanke på manglende fuktsikring. Kostnadsestimat er satt for full oppgradering/ renovering og for å sette våtrom i forskriftsmessig stand. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

SPESIALROM

- Toalettrom>Overflater og konstruksjon
Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ ventil ved dør. Det mangler noen lister i rommet samt at wc er noe løs.
>Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
Kostnadsestimat: Under 10 000.

TOMTEFORHOLD

- Grunnmur og fundamenter
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren. Registrert skjevheter i ringmur og fundament.
>Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Andre tiltak: Det anbefales at ringmur og alle fundament undersøkes nærmere med fagmann om det er behov for ytterligere sikring/utbedringer. Eier opplyser at det er gjort lokale utbedringer/ sikring med bl.a wire som er boltet i bakkant under hytte og festet i fremre/ytre del slik at denne ikke skal skli ut ytterligere. I tillegg opplyses det at dte er gjort sikring av fundament terrasse. Utbedring må kunne påregnes, kostnadsestimat kan avvike, det er vanskelig å si eksakt kostnad før man får underøkt nærmere med fagmann. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Vi gjør oppmerksom at en bygningsdel kan ha flere tilstandsgrader. Se vedlagte rapport datert 04.08.2025, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, og for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen. Med henvisning til Avhendingslovens § 3-10, oppfordres kjøper til å undersøke eiendommen grundig og gjerne med fagmann før avtale inngås (aksept av bud).Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen og andre tilgjengelige kilder.

Moderniseringer og påkostninger
2011 - Tilbygget gang, tørkerom og våtrom.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene, og de vil avvise eventuelle søknader. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Fremviste tegninger mangler stempel og rombeskrivelse. Det er derfor ikke mulig å kontrollere tegningene opp i mot dagens bruk, for uten om innvendige vegger o.l.
Tegninger mottatt fra kommunen stemmer med dagens rominndeling med unntak av én ting:
- Bad og tørkerom var opprinnelig ett rom.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder kostnader og andre eventuelle konsekvenser som beskrevet over.

Hvitevarer
Det som står igjen av hvitevarer medfølger handelen. Ønskes ikke dette, må det tas forbehold ved budgiving.

Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming og vedfyring.
Boligen har elementpipe fra byggeår. Det er installert peisovn i stua.
I baderom er det panelovn.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Energimerking
Energifarge Ikke angitt og bokstav unknown.

Energiklasse

Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radonmåling
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig nett for vann og avløp.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.
Det er opplyst fra eier at anlegget er nytt fra 2006 og at de har dels felles stikkledninger med naboen. Megler har ikke fått forelagt skriftlig avtale på dette, og det bør gjøres avtale mtp. eierskap, vedlikehold og drift av disse.

Privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegen vinterbrøytes etter avtale.

Reguleringsplan
Boligen ligger i område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til følgende;
- Adkomstvei, nåværende
- Fritidsbebyggelse, nåværende
- Gul sone iht T-1442
- Randoområder til nasjonalpark/ landskapsvernområde

Kommunen opplyser at reguleringsplan for Mysuseter (datert 17.10.1998/PlanID 343705170027) fortsatt skal gjelde, og at eiendommen ligger i område "A" mht utnyttingsgrad. Det anbefales å ta direkte med kommunen for evt mer informasjon om hva det betyr for denne eiendommen.

Kommunen opplyser pr 06.06.2025 at de ikke kjenner til planforslag eller planleggingsarbeid som vil berøre eiendommen.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

For eventuelle reguleringsmessige spørsmål anbefales interessenter å ta kontakt med kommunen direkte.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: 0,- Formuesverdi sekundær: Kr 342 628 for år 2023
Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

Offentlig kommunikasjon
BUSS
Nærmeste stoppested for buss er Rondane Høyfjellshotell som ligger ca 10 minutters gange fra boligen (0.6 km).

TOG
Til Otta Stasjon er det ca 20 minutter med bil.

AVSTAND TIL BYER
Ca 20 min til Otta - Ca 40 min til Vinstra - Ca 1t/40 min til Lillehammer - Ca 3t/35 min til Trondheim - Ca 3t/45 min til Molde.

Bygningsforsikring
Gjensidige

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Pr 08.06.2025 er det ikke registrert inkassokrav/legalpant på eiendommen.



I stuen finner du både sofagruppe, lenestoler og spiseplass mm.

Andre opplysninger

Visningsinformasjon
Visning må avtales ved påmelding i forkant. Siste frist for påmelding på helgevisninger er fredag kl 16.00. Tidligste akseptfrist for bud settes til mandag 1. september kl 12.00.

Eiendommen har visning som annonsert på internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Hvitvaskingsregler
EiendomsMegler 1 er rapporteringspliktig etter Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering, «hvitvaskingsloven».

EiendomsMegler 1 er forpliktet til å gjennomføre kundetiltak for både oppdragsgiver og kjøper. Dette innebærer blant annet plikt til å gjøre tiltak for å få bekreftet identiteten til kjøper og eventuelle «reelle rettighetshavere».
Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av BankID, eller ved fremleggelse av en bekreftet kopi av et legitimasjonsdokument.

Dersom kjøper er en juridisk person (AS, ANS, eller øvrige selskapsformer) må det foretas «egnede tiltak» for å kartlegge «reelle rettighetshavere» på kjøpersiden.

Kjøper er forpliktet til å bidra til gjennomføring av de kundetiltak som initieres av EiendomsMegler 1.

Dersom kjøper ikke bidrar til at EiendomsMegler 1 får gjennomført tilfredsstillende kundetiltak, kan ikke EiendomsMegler 1 gjennomføre transaksjonen, jf. hvitvaskingsloven § 21. Manglende bidrag til gjennomføring av tilfredsstillende kundetiltak er å betrakte som mislighold av avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen - Hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Bud kan legges inn via Eiendomsmegler1`s "gi bud-knapp" som finnes i nettannonsen. Bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. For mer informasjon om budgivning, se "Viktig informasjon" i salgsoppgaven.
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.
Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.
Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgiving, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivningen. Konferer med megler.
Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.
Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

Overtakelse
Overtagelse etter avtale. Vennligst angi ønsket dato ved inngivelse av bud.

Eier
Karen Margrethe Juel Bentzen

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

3437/218/48:
24.01.2001 - Dokumentnr: 418 - Erklæring/avtale
PRIVAT AVTALE OM GRENSEJUSTERING MELLOM EIENDOMMENE.
Gjelder denne registerenheten med flere

På eiendommen er det tinglyst følgende rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
- Ingen rettigheter registrert.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Overstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre rettigheter og forpiktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpiktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for den eiendommen.

Bygningssakkyndig
Geir Høglien Sørbråten MNTF Takstmann
geir@takseringskontoret.no
900 13 519

Type takst
Tilstandsrapport. Rapporten er datert 07.07.2025

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har vært eier av eiendommen siden 2003.

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Ja. Beskrivelse: Frostskade på rør.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja. Beskrivelse: Frostskade på rør.
2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
2025. Del af vandrør udskiftet.
2.2 Ble tettesjikft/membran/sluk oppgradert/fornyet? Svar: Nei. GK Rør Otta.
2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses. Beskrivelse: Gk Rør Otta.

6 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, feks dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
Svar: Ja. Beskrivelse: Sprekker.

10 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja. Beskrivelse: Utæthed i tak ved snesmeltning.
10. Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
Svar: Nei. Beskrivelse: Har kontaktet Rudi & Skogum - Otta.
10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse: Arbejdet forventes udført august 2025.

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Beskrivelse: Eidefoss har godkendt el.

22 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? (feks rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler).
Svar: Ja. Beskrivelse: Vann & avløb deles med nabo Odd Arne Myklemyr. Arbejde med innlegg av vann & avløb er udført af kommune, men betalt privat af nabo og os.

24 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
Beskrivelse: Se svar pkt 22.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring i Söderberg & Partners, som dekker selgers mangelsansvar etter avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen. Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til 14.000.000,- kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer, men forsikringen dekker kun boligdelen. Kjøper har plikt til å sette seg inn i fullstendige vilkår for boligselgerforsikring som kan hentes på www.soderbergpartners.no.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, f.eks. ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier/lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. I noen tilfeller er det heller ikke dekning der selger har opptrådt forsettlig eller grovt uaktsomt. Forsikringen omfatter heller ikke en redusert boligverdi som skyldes skadedyr/insekter, for eksempel skjeggkre/perlekre/sølvkre, veggdyr, pelsbiller, maur, borebiller og tilsvarende. Ihht. lov

og rettspraksis må det reklameres "innen rimelig tid". Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen 2 mndr. fra forholdet ble/ burde vært oppdaget.

Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2.300/2.600/2.900,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1.000,- i honorar for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.
Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se EiendomsMegler1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til megler klientkonto før overtakelse.
Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier.
Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i Sparebank 1. Kontakt din megler om dette.

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom selger og megler inngått avtale om

kr 49 900,- i provisjon, oppgjørshonorar kr 7.900,-, tilretteleggingsgebyr kr 16.170,-. markedspakke kr 26 000,- og visningshonorar helg kr 2.500-.

I forbindelse med oppdraget tilbyr vi partene produkter og tjenester fra:
- Söderberg & Partners
- Help
- Meglerfront
- Pholio
- Sparebank 1 Gudbrandsdal
- Sparebank 1 Lom og Skjåk

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsanvarlig
Anders Øium
Eiendomsmegler MNEF
anders@em1lg.no
Tlf: 472 98 893

Ansvarlig megler
Anders Øium
Eiendomsmegler MNEF
anders@em1lg.no
Tlf: 472 98 893

Eiendomsmegler1 Lillehammer og Gudbrandsdal
avd. Otta , Storgata 17
2670 OTTA
Tlf: 612 79 710

Salgsoppgave dato
14.08.2025





Vinduer på flere kanter gir godt med naturlig lys.

Bilder av eiendommen



Fra sofakroken og spisestua er det fin utsikt mot områdene omkring.



Spisestua er praktisk plassert i nærheten av kjøkkenet.







Det er godt med oppbevaringsplass i både skap og skuffer.



Hvitevarer som komfyr og kjøleskap er frittstående. I tillegg opplegg for vaskemaskin.



Hovedsoverom - det er totalt 4 soverom.



Her er det oppbevaring i plassbygd skap og det er god plass til kommode e.l.



Hovedsoverommet har direkte utgang til terrassen.





Soverom 2 og 3 er praktisk innredet med familiekøye.



Soverom 3



Soverom 4



Det er god plass til utemøbler, grill og lignende,
og det er fin utsikt i flere retninger.







Badet har enkel standard og det må påregnes kostnader oppgradering.



Badet har opplegg for vask/tørk.



I entréen er det god plass til klær og sko.



Gangen mellom entré og stue benyttes i dag som hobbyrom.





Tomten er dels flat og skrånende med omkringliggende busker og trær.



På den romslige terrassen sitter man uforstyrret og kan flytte seg med sola.









Velkommen til visning!

Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Notatark

RONDANEVEGEN 1207

HØYDE OVER HAVET

831 m

OFFENTLIG TRANSPORT

Otta stasjon Linje F6, RE10	18 min 13.5 km
Rondane Høyfjellshotell Linje 205	8 min 0.6 km
Mysusæter Linje 205	18 min 1.4 km

AVSTAND TIL BYER

Otta	17 min
Vinstra	38 min
Lillehammer	1 t 40 min
Hamar	2 t 22 min
Trondheim	3 t 33 min
Molde	3 t 44 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Mysusæter Ladestasjon	8 min

VINTERSPORT

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 321 m

Alpin

- Feforbakken
- Kjøretid: 50 min
- Skitrekk i anlegget: 1

AKTIVITETER

Sjoa Raftingsenter	22 min
Jørundgard Middelaldersenter	28 min
Heidal Rafting	28 min

SPORT

Otta idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	18 min 13.3 km
Otta skole Ballspill	19 min 13.3 km
Aktiv Otta	19 min

DAGLIGVARE

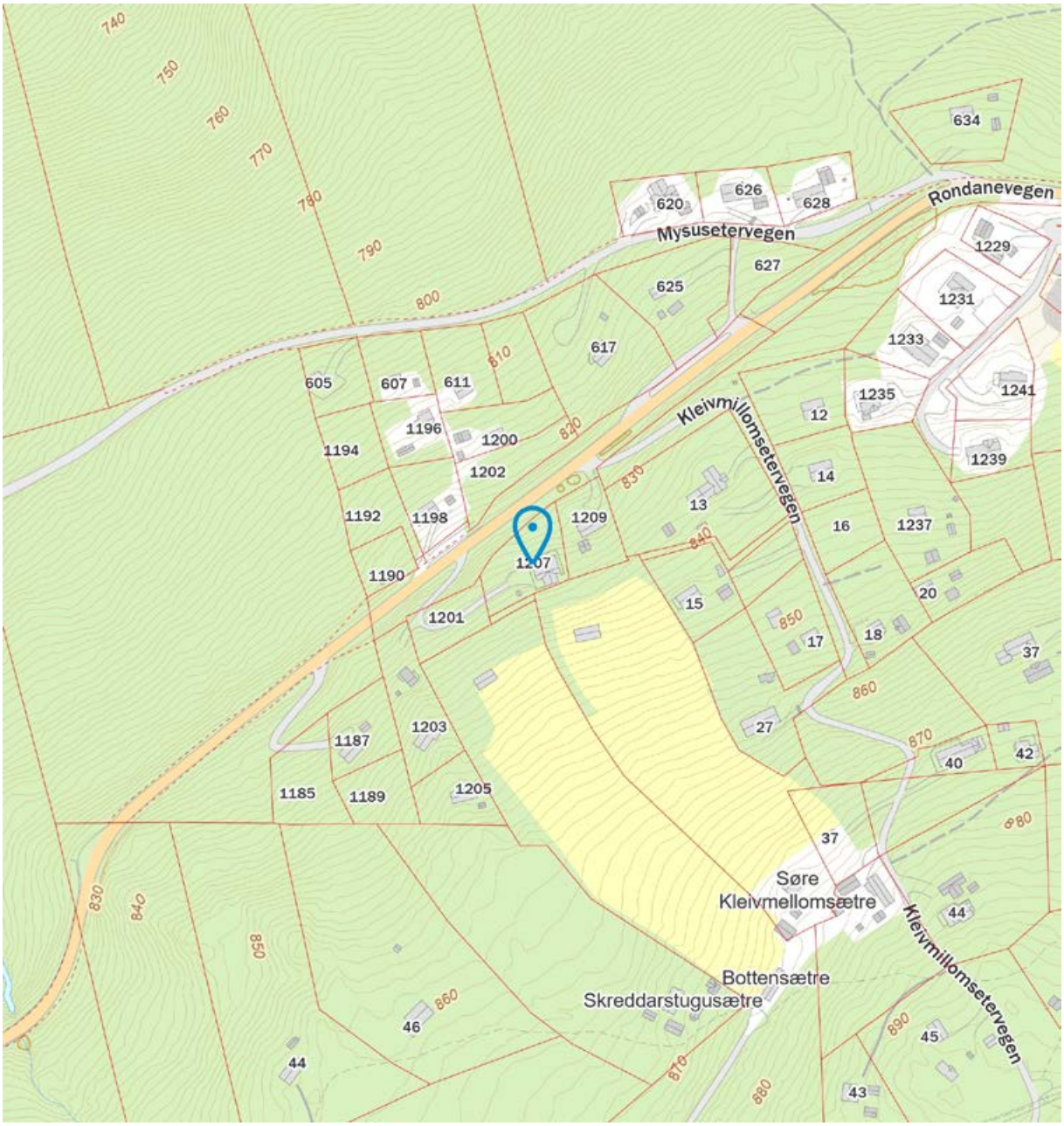
Kiwi Otta	17 min
Coop Extra Ottatunet Post i butikk, PostNord	18 min 13.3 km

VARER/TJENESTER

AMFI Otta	18 min
Apotek 1 Otta	18 min
Otta Vinmonopol	18 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Megler firma: EM1 Lillehammer og Gudbrandsdal avd Otta Oppdragsnr.: 13122500381

Adresse: Fonnaneveien 1207

Postnr.: 2674 Sted: Mysusæter

Når kjøpte du boligen? 2003 Hvor lenge har du bodd i boligen? ___år ___mnd Fritidsbolig.

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja delvis

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Polise/avtalenr.:

Selger 1 Fornavn: Karen Etternavn: Bentzon

Selger 2 Fornavn: Etternavn:

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

1. **Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppskader?**
   ☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Frostskade på rør.
2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
   ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse: – " –
   - 2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**
     Beskrivelse: 2025 del av vandrør udskiftet.
   - 2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**
     ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: GK Rør Otta.
   - 2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**
     Beskrivelse: GK Rør Otta.
   - 2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**
     ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:
   - 2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☐ Nei ☐ Ja
3. **Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?**
   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:
4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt5.**
   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Sprekker,

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Utæthed i tak ved snesmeltning.

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Har kontaktet Rudi & Skogum - Otta.

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

Beskrivelse arbejdet forventes udført August 2025

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Eidefoss har godkendt el.

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/hefteiser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. **Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:**
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Vann & avløb deles med Nabo Odd Arne Myklemyr. *

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. **Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?** A
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Se svar pkt 22.

25. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

26. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?**
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

* Arbejde med inlegg av vann & avløb er udført af kommune, men betalt privat af Nabo og os.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke helt 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 forsikringsselvat i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres

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

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (eksisterende).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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 hellårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	8/6-2025	Sted	DK

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Rondanevegen 1207, 2674 MYSUSÆTER
SEL kommune
gnr. 218, bnr. 48

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 07.07.2025 **Rapportdato:** 04.08.2025 **Oppdragsnr.:** 13425-1631 **Referansenummer:** NS1424

Autorisert foretak: Takseringskontoret Otta AS **Sertifisert Takstingeniør:** Geir Høglien Sørbråten **Vår ref:** Geir Høglien Sørbråten

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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.

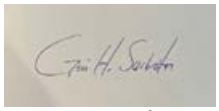
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får 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.

Takseringskontoret Otta AS

Takseringskontoret Otta AS eies og drives av Geir Høglien Sørbråten som har over 25 års erfaring fra byggebransjen, blant annet som murer, muremester og takstmann.
Vi kan bistå deg med de fleste av dine behov innen bygg og takst. Jeg er opptatt av å være grundig og gjøre en god jobb for deg som kunde. Ta kontakt for mer informasjon, eller for befaring.
Takseringskontoret Otta AS tar oppdrag hovedsakelig i hele Gudbrandsdalen, men kan også ta oppdrag andre steder i landet ved behov.



Rapportansvarlig



Geir Høglien Sørbråten
Uavhengig Takstingeniør
geir@takseringskontoret.no
900 13 519





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

OPPSUMERING TILSTAND:
Takstmannen ønsker ikke å trekke frem noen spesielle negative eller positive sider ved eiendommen i et såkalt "sammendrag", da dette i ytterste konsekvens kan føre til at detaljer i rapporten blir oversett.
Dersom informasjon om rom eller bygningsdeler er gitt tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGiU (ikke undersøkt) er dette angitt i rapporten. Ytterligere opplysninger er også gitt i rapporten.

GENERELT:
- Det er ikke foretatt Radongassmålinger i forbindelse med takseringen.
- Energiberegning er ikke utført av Takseringskontoret Otta.
- Tilleggs-bygg er ikke tilstands-vurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang. Arealene her er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.
- Takstmann anbefaler at hele rapport leses grundig, besiktige eiendommen ved visning og gjerne ta med byggfagkyndig på befaring før et evt. eierskifte finner sted.

Fritidsbolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stålplater/takpanner.
Metall takrenner og nedløp.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning fra sine byggeår 1971 og 2011.
Takkonstruksjonen har saltak med sperrekonstruksjon i tre fra 1971 og 2011.
Bygningen har malte trevinduer med doble rammer og glass fra byggeår 1971, tilbygg har 2-lag isolerglass fra sitt byggeår 2011.
Bygningen har malte hovedytterdører med isolerglass, dører fra 2011
Verandadør på soverom, dette er en malt 2-fløyet dør med 2-lag isolerglass, denne er fra 2020.
Terrasse med gulv/gulvkonstruksjon i impregnert materiale, rekkverk i beiset trevirke, fundament av tre/stein/betong.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Heltre gulvbord som dels er behandlet i alle rom unntatt toalettrom som har belegg. Luke til krypkjeller i stue.
Vegger: Trepanel, på toalettrom er det ubehandlede plater (mangler noe lister her).
Tak: Trepanel. Luke til kaldloft i gang.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Innvendig har boligen trefyllingsdører fra 1971 og 2011.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Bad ble bygget nytt i 2011 ifbm. nytt tilbygg. Se hovedrapport for beskrivelse av avvik.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Eier opplyser at de har utført våtromsarbeider selv med unntak av vvs og elektro som er utført av godkjente fagfolk.
Veggene har fliser i dusjnisje, ellers er det trepanel.
Taket har trepanel.
Gulvet er flislagt.
Rommet har panelovn som varmekilde.
Det er plastsluk.
Rommet har servant med skuffer, dusjnisje med forheng og opplegg for vaskemaskin.
Visuell kontroll, undertegnede takstmann er ikke vvs-fagmann
Det er kun naturlig ventilering med vindusventil.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med laminat skrog, heltre benkeplate og trefyllingsfronter, nedfelt stålkum, gasskomfyr med ventilator over.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med wc og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstank fra OSO på ca. 50 liter.

230 V IT el.anlegg fra byggeår 1971 og 2011. Automatsikringer og synlig installasjon.
Anlegget er ikke vurdert på tilstandsnivå av undertegnede da dette krever egen kompetanse. TG2 er gitt ut i fra alder på deler av anlegget.
Det henvises til aut. el.installatør dersom det ønskes ytterligere undersøkelser.
Elektriske anlegg i vanlige boliger har en forventet levetid på omtrent 30 år. Det er ikke dermed sagt at hele anlegget må byttes etter 30 år, men du må sannsynligvis regne med noen reparasjoner og utskiftninger.
Det gjøres oppmerksom på at dette kun er en visuell kontroll og at det ut i fra dette ikke kan utelukke skjulte feil eller mangler på anlegget.
Det er kun det stedlige el-tilsyn som kan godkjenne el-anlegg og fastmontert utstyr. Kontroll anbefales ved eierskifte eller at det legges fram dokumentasjon fra siste kontroll som må være av nyere dato.
Viser til egen dokumentasjon på elektrisk anlegg.

Branntekniske forhold i normal stand.
Boligen har elementpipe fra byggeår.
Av ildsted er det en peisovn i stuen (nyere enn byggeår).

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Grunnundersøkelser er ikke foretatt med tanke på telefarlige masser o.l. i grunn. Det gjøres oppmerksom på at det har vært bevegelse i fundament og ringmur.
Dreneringen er fra 1971 (byggeår) og 2011.
Det er opplyst fra eier at det ifbm. tilbygg ble lagt ny drenering bak den støpte platen som går ut til hver side.
Bygningens hoveddel har ringmur i naturstein som er satt rett på mark uten noe fundament eller frostsikring.
Tilbygg er opplyst av eier være en støpt plate på mark, ukjent

Beskrivelse av eiendommen

underlag om det er lagt frostsikring under her.
Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Offentlig vann/avløp via private stikkledninger. Det er opplyst fra eier at anlegget er nytt fra 2006 og at de har dels felles stikkledninger med naboen. Viser til egen avtale på dette når det gjelder eierskap, drift og vedlikehold.
Ukjent type på avløpsrør og vannledning, antar plast ut i fra alder. Eier opplyser at det ikke har vært noen problemer med vann eller avløp.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

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

Fremviste tegninger mangler stempel og rombeskrivelse. Ikke mulig kontrollere lovligheter pga. dette.
1 delingsvegg i tilbygg er ikke inntegnet.

Uthus

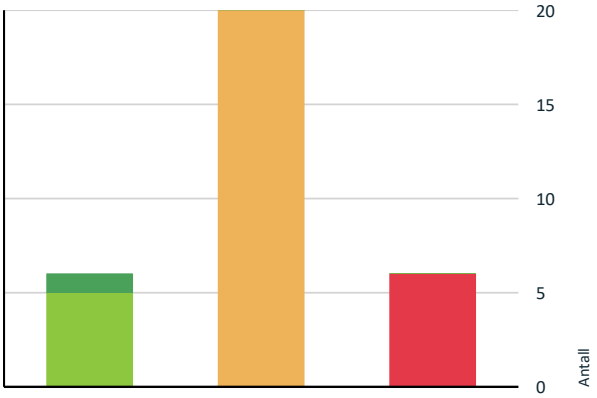
• Det foreligger ikke tegninger

Rondanevegen 1207, 2674 MYSUSÆTER
Gnr 218 - Bnr 48
3437 SEL

Takseringskontoret Otta AS
Johan Nygårds gate 3
2670 OTTA

Sammendrag av boligens tilstand

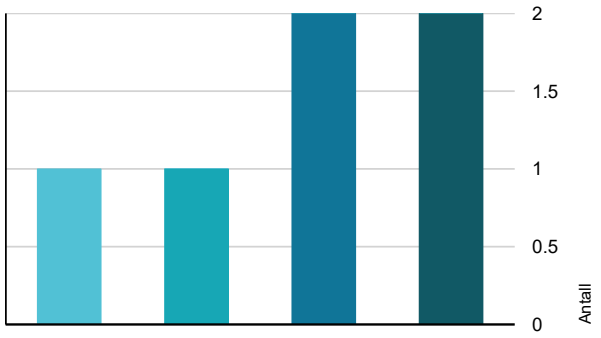
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Undertegnede takstmann har ikke kompetanse på tekniske anlegg,(el-anlegg, rør/sanitæranlegg, ventilasjon og eventuelt andre tekniske anlegg) Her henvises til gjennomgang/vurdering av fagfolk for hver enkelt yrkesgruppe. Det tas generelt forbehold om krav til utbedring av eventuelle mangler etter kontroll av tekniske anlegg samt piper/ildsteder.
Kun visuell besiktigelse, fuktsøk på våtrom, overflater gulv målt i hver etg med laser, ingen andre instrumentmålinger er utført. Slitasje og alder på produkt er et symptom som synliggjøres med tilstandsgrad (TG) eller tekst. Normal bruksslitasje bemerkes vanligvis ikke i rapporten.
Membraner og teknisk utstyr er ikke funksjonstestet.
Arealer: For primære og sekundære rom måles bruksarealet på innsiden av omsluttende yttervegger.
Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler med TG2 ikke er kostnadsestimert i denne rapporten da det ikke er et forskriftskrav, dette må evt bestilles som et tillegg.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

	Innvendig > Radon	Gå til side
	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
	Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
	Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1971

Kommentar
Opplyst av eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen fremstår normalt vedlikeholdt .
Normale vedlikeholdskostnader må alikevel påregnes.
Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel
tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover.
Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

Tilbygg / modernisering

2011	Tilbygg	Gang, tørkerom og våtrom.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stålplater/takpanner.
Taket er kun besiktiget fra takfot i stige pga manglende takstige.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Det ble registrert utettheter ved pipe på befaringsdag, eier opplyser at det allerede var bestilt fagfolk til å se på dette og at lekkasjen nå (etter min befaring) er utbedret, viser til egen dokumentasjon på dette. Ukjent om det ble gjørt nærmere undersøkelser på undertak og takkonstruksjon med tanke på evt. skader her.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Ved utbedring lekkasje ved pipe anbefales det gjøre nærmere kontroll av undertak/takkontsrukjon i dette området også om det er noen skader her som må utbedres. Viser til egen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



Taktekking



Taktekking

TG 2 Nedløp og beslag

Metall takrenner og nedløp

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning fra sine byggeår 1971 og 2011.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Det er manglende lufting mellom terrasse og kledning enkelte steder, fare for fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser med tanke på skjevheter yttervegg som på befaringsdag ble målt til ca. 6cm ute av lodd (kun stikkprøver). Ukjent årsak annet enn at det er opplyst fra eier at ringmur har glidd ut noe og muligens tatt med seg veggen som hviler på denne. Utbedring må kunne påregnes men det er vanskelig å si noe om omfang før fagmann har sett på dette.
Eier opplyser at det er gjort sikring med fagmann for noen år siden da det ble montert 3 wire ledninger i krypkjeller fra ytterveggen mot vei som er boltet lenger inne i krypkjelleren for å hindre videre utrasing/utgliding.
Anbefaler utbedring med tanke på lufting mellom terrasse og kledning.



Kledning



Skjevheter yttervegg.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har saltak med sperrekonstruksjon i tre fra 1971 og 2011.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er påvist fuktskader i takkonstruksjonen ved pipe, fare for råteskader her.
Det mangler isolasjon ett felt ned mot etasjen under.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• De påviste skader må utbedres.

Anbefaler tiltak mot mus/skadedyr, ukjent omfang.
Isolasjon er ikke kontrollert, antar isolert etter normer og krav for byggeår. Det anbefales at det legges i isolasjon der det mangler med tanke på varmetap til kaldloft.
Tak/takkonstruksjon er befart utvendig fra bakken og innvendig fra loft i bolig. Nedbøyninger ble oppdaget, dette skyldes nok svak konstruksjon. Anbefaler at fagmann ser nærmere på dette med tanke på sikring/utbedring som må kunne påregnes.
Lufting av tak/loft er vanskelig å bedømme ut fra en visuell besiktigelse. Mangler ved lufting vises om vinteren med ising langs raft ved langvarig bruk/oppvarming.
Det gjøres oppmerksom på at det mangler snøfangere og at dette er anbefalt ettermontert. Dette må hensyntas når det gjelder sikring/forsterkning av takkonstruksjonen da det vil gi mer snøtyngde om vinteren pga dette.
Kostnadsestimat gjelder kun sikring av takkonstruksjon og kan avvike da man ikke med sikkerhet kan si noe om omfang før det er blitt undersøkt nærmere, viser til evt. kostnadsoverslag fra fagmann.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med doble rammer og glass fra byggeår 1971, tilbygg har 2-lag isolerglass fra sitt byggeår 2011.
Vinduer er dels funksjonsprøvd og virker være i normal stand.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 er satt ut i fra alder på vindu fra 1971 som tilsier at utskifting av vinduer kan måtte påregnes men det er vanskelig å si noe om når.
Vinduer tilbygg gis TG1 ut i fra alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fungerer med dagens tilstand men utskifting av vinduer fra 1971 kan måtte påregnes.

TG 1 Dører

Bygningen har malte hovedytterdører med isolerglass, dører fra 2011
Verandadør på soverom, dette er en malt 2-fløyet dør med 2-lag isolerglass, denne er fra 2020.
Normal bruks og aldringsslitasje.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Ytterdør hovedinngang



Ytterdør bakside



Verandadør

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med gulv/gulvkonstruksjon i impregnert materiale, rekkverk i beiset trevirke, fundament av tre/stein/betong.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Fundamenter er betydelig skjeve og må pårgens utbedret. Eier opplyser at det er gjort sikring av terrasse slik at denne ikke skal skli ytterligere ut med.
Det mangler rekkverk ett sted.
Dels overflateslitt.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Større utbedringer av terrasse/fundament må påregnes.
Kostnadsestimat som kun gjelder utbedring fundament kan avvike da det er vanskelig si noe om omfang før man får undersøkt nærmere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Terrasse



Terrasse



Terrasse synlig skjeve fundament



Terrasse med synlig sikring (skråstag i tre)

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Heltre gulvbord som dels er behandlet i alle rom unntatt toalettrom som har belegg. Luke til krypkjeller i stue.
Vegger: Trepanel, på toalettrom er det ubehandlede plater (mangler noe lister her).
Tak: Trepanel. Luke til kaldloft i gang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Registrert skjøtsprekker på gulv enkelte steder.
Dels overflateslitasje på gulv.
Registrert knirk i gulv enkelte steder.
Registrert dels mye helling på gulv flere steder.
Fuktmerker himling ved pipe i stue og kjøkken pga. lekkasje ved pipegjennomføring.
Merker på trepanel på kjøkken ved kum og komfyr.
Himling henger noe i stuen (ved pipe) samt på soverom innenfor kjøkken.
Registrert noe muslort ved pipe i stue.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ifm eierskifte vil det være naturlig med oppgradering av noen innvendige overflater.
Når det gjelder skjevheter i gulv, vegger og himling skyldes nok det meste av dette pga bevegelse i ringmur og punktfundament under hytten. Anbefaler nærmere undersøkelser med fagmann med tanke på behov for utbedring sikring.
Eier opplyser at lekkasjen nå er utbedret (etter min befaring) og at det nå skal være tett rundt pipen. Anbefaler likevel at det gjøres nærmere undersøkelser med tanke på fukt/råteskader som kan ha oppstått i område her, i tillegg må isolasjonen vurderes skiftet hvis denne er blitt fuktig. Det er vanskelig si noe om omfang og behov for utbedringer uten nærmere undersøkelser men det må kunne påregnes noe utbedring/kostnader ikring dette.
Ukjent omfang musproblemer, anbefaler nærmere undersøkelser og tiltak mot dette.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Tilstandsrapport

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på 45-100 mm i sov, stue og kjøkken. Det er registrert avvik på fundament/ringmur under hytten.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat kan avvike, det må gjøres nærmere undersøkelser av fagmann før man kan si noe sikkert om omfang av utbedring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

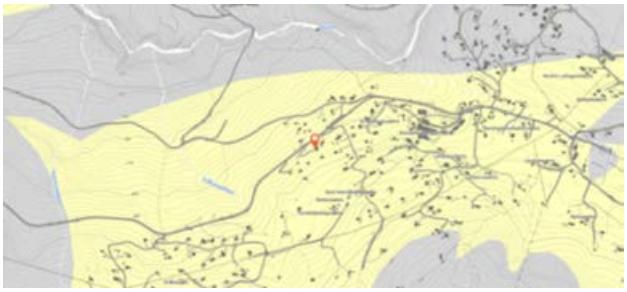
TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Eiendommen ligger i et område hvor det er moderat til lav radonforekomst



Radonkart



Radoninfo

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe fra byggeår.
Av ildsted er det en peisovn i stuen (nyere enn byggeår).

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe samt synlig skjevheter i krypkjeller som skyldes dårlig fundament.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Anbefaler nærmere undersøkelser av fundament med fagmann om det er behov for noen utbedringer.



Pipe og ildsted i stue



Pipe krypkjeller, synlige skjevheter

TG 2 Krypkjeller

Tilstandsrapport

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
• Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Det er manglende fuktsperre på bakken.
Organiske materialer lagret i krypkjeller er råteskadet, synlig sopp på bakken ved disse, ukjent omfang.
Fuktutslag undergulv samt på punktfundament.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fuktsperre på bakken bør etableres.
Avviket medfører behov for tiltak.
Organisk materiale anbefales fjernet samt at det rengjøres for soppsporer slik at dette ikke vokser opp i konstruksjonen
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.


Organisk materiale i krypkjeller


Dårlig fundament


Dårlig fundament


Fuktutslag undergulv/gulvås.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen trefyllingsdører fra 1971 og 2011.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 er satt ut i fra alder gammel del.
Enkelte dører subber i karm og må justeres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fungerer med dagens tilstand men justering av dører må påregnes.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Tilstandsrapport

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Eier opplyser at de har utført våtromsarbeider selv med unntak av vvs og elektro som er utført av godkjente fagfolk.
Bad er ikke i forskriftsmessig stand og utbedring/renovering må påregnes.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier



Bad/vaskerom



Bad/vaskerom

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser i dusjnisje, ellers er det trepanel.
Taket har trepanel.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Misfarget fuger (antar fra misfarget vann).
Registrert svertesopp på fliser.
Det er fuktutslag i bunn av flisvegger, dette kan være fra dusjing den siste tiden.
Variasjon på fugetykkelse (ikke fagmessig utførelse).
Manglende ekspansjonsfug innvendig hjørner (ikke fagmessig utførelse).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Membran/tettesjikt må legges.

Ved manglende ekspansjonsfug kan fliser sprekke/løsne.
Forsiktig med vannsøl ved bruk.
Utbedring av våtrom må kunne påregnes.



Misfarget fuger samt svertesopp.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt.
Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 30 mm.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Manglende fuktsikring på gulv utenfor dusjnisje, høy terskel og innestengt sluk.
Manglende ekspansjonsfug innvendig hjørner (ikke fagmessig utførelse).
Dels mye fall i dusjsone med tanke på sklisikkert.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Ved manglende ekspansjonsfug kan fliser sprekke/løsne.
Forsiktig med vannsøl ved bruk.
Våtrom må påregnes utbedret.
Ved renovering av bad påse at det blir bygget riktig fall til sluk og at våtrom bygges etter normer og regler som gjelder.



Manglende fuktsikring

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Membran kan ikke konstateres, eier opplyser at det er brukt membran bak flisvegger/gulv.
Utett rundt sluket, fare for fukt i konstruksjonen.
Innestengt sluk med høy terskel.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Våtrommet står foran full oppgradering med tanke på manglende fuktsikring.
Kostnadsestimat er satt for full oppgradering/renovering og for å sette våtrom i forskriftsmessig stand.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Feilmontering, løs slukring.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant med skuffer, dusjnisje med forheng og opplegg for vaskemaskin.
Visuell kontroll, undertegnede takstmann er ikke vvs-fagmann

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er kun naturlig ventilering med vindusventil

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.
Eier har støpt en sokkel over dusjgulv så måling er kun foretatt på denne og trepanelet inntil denne.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Fuktsøk

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med laminat skrog, heltre benkeplate og trefyllingsfronter, nedfelt stålkum, gasskomfyr med ventilator over.
Eier opplyser at de mener kjøkkeninnredningen er ca. 20 år.



Kjøkken



Kjøkken

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 settes ut i fra alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fungerer med dagens tilstand men ut i fra alder kan utskifting måtte påregnes.
Visuell kontroll, undertegnede takstmann er ikke vvs-fagmann. Visuell kontroll, undertegnede takstmann er ikke vvs-fagmann.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med wc og servant.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det mangler noen lister i rommet samt at wc er noe løs.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør).

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

Gjelder kun deler av vvs-anlegget.
VVS fra 2011 gis TG1 ut i fra alder.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Undertegnede takstmann er ikke fagmann på vvs så kun visuell kontroll er foretatt.
Vann og avløpsrør fungerer ved tappetest, nærmere tilstand må evt vurderes av vvs-fagmann.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Gjelder kun deler av vvs-anlegget.
VVS fra 2011 gis TG1 ut i fra alder.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Undertegnede takstmann er ikke fagmann på vvs så kun visuell kontroll er foretatt.
Vann og avløpsrør fungerer ved tappetest, nærmere tilstand må evt vurderes av vvs-fagmann.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsrapport

Mangler ventilering på ett av soverommene.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank fra OSO på ca. 50 liter.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Varmtvannsbereder

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

230 V IT el.anlegg fra byggeår 1971 og 2011. Automatsikringer og synlig installasjon.
Anlegget er ikke vurdert på tilstandsnivå av undertegnede da dette krever egen kompetanse. TG2 er gitt ut i fra alder på deler av anlegget.
Det henvises til aut. el.installatør dersom det ønskes ytterligere undersøkelser.
Elektriske anlegg i vanlige boliger har en forventet levetid på omtrent 30 år. Det er ikke dermed sagt at hele anlegget må byttes etter 30 år, men du må sannsynligvis regne med noen reparasjoner og utskiftninger.
Det gjøres oppmerksom på at dette kun er en visuell kontroll og at det ut i fra dette ikke kan utelukke skjulte feil eller mangler på anlegget.
Det er kun det stedlige el-tilsyn som kan godkjenne el-anlegg og fastmontert utstyr. Kontroll anbefales ved eierskifte eller at det legges fram dokumentasjon fra siste kontroll som må være av nyere dato.
Viser til egen dokumentasjon på elektrisk anlegg.

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.
   1971 Dels nytt fra 2011 i flg eier.

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Krav om samsvarserklæring og relevant dokumentasjon ble innført fra 01.01.1999, og er regulert gjennom Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. I følge forskriftens paragraf 12 skal enhver som er ansvarlig for prosjektering, utførelse eller endring av anlegg, utstede erklæring om samsvar med sikkerhetskravene.
Viser til egen dokumentasjon på el.anlegget.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Ved bruk av hvitevarer kan det gå sikring og eier opplyser at de da pleier å skru av varmeovner for å unngå dette. Utbedring/forsterkning av anlegget anbefales så man unngår dette.

7. Har det vært brann, branntilløp 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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?
Ukjent

Generell kommentar

Det gjøres oppmerksom på at dette kun er en visuell kontroll, det er kun det stedlige el-tilsyn som kan godkjenne el-anlegg og fastmontert utstyr. Kontroll anbefales ved eierskifte eller at det legges fram dokumentasjon fra siste kontroll som må være av nyere dato.

TG 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.

Branntekniske forhold i normal stand.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

Nei Ikke funksjonsprøvd.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.
Grunnundersøkelser er ikke foretatt med tanke på telefarlige masser o.l. i grunn.
Det gjøres oppmerksom på at det har vært bevegelse i fundament og ringmur.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1971 (byggeår) og 2011.
Det er opplyst fra eier at det ifbm. tilbygg ble lagt ny drenering bak den støpte platen som går ut til hver side. Ut i fra alder vil denne være i normal stand.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Avvik gjelder kun rundt deler av bygningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

En drenering har en levetid på 20-60år. Dette er et stort sprang i levetiden. Klima, beliggenhet og fuktpåkjennig er vesentlige faktorer som spiller inn på hvor lang levetid en drenering har. Når en drenering utføres, så vil kvaliteten på utførelsen også bety vesentlig for levetiden til dreneringen.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygningens hoveddel har ringmur i naturstein som er satt rett på mark uten noe fundament eller frostsikring.
Tilbygg er opplyst av eier være en støpt plate på mark, ukjent underlag om det er lagt frostsikring under her.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.

Registrert skjevheter i ringmur og fundament.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Andre tiltak:

Det anbefales at ringmur og alle fundament undersøkes nærmere med fagmann om det er behov for ytterligere sikring/utbedringer.
Eier opplyser at det er gjort lokale utbedringer/sikring med bl.a wire som er boltet i bakkant under hytte og festet i fremre/ytre del slik at denne ikke skal skli ut ytterligere. I tillegg opplyses det at dte er gjort sikring av fundament terrasse.
Utbedring må kunne påregnes, kostnadsestimat kan avvike, det er vanskelig å si eksakt kostnad før man får underøkt nærmere med fagmann.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport


Ringmur/terrasse - Utrasing/skjevheter


Synlige skjevheter fundament


Synlige skjevheter fundament


Synlige sikring wire

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terreng faller inn mot bygning enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fallforholdet på utvendig terreng anbefales endret. Terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 m. Hvor terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen, avskjæringsgrøfter o .l.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vann/avløp via private stikkledninger. Det er opplyst fra eier at anlegget er nytt fra 2006 og at de har dels felles stikkledninger med naboen. Viser til egen avtale på dette når det gjelder eierskap, drift og vedlikehold.
Ukjent type på avløpsrør og vannledning, antar plast ut i fra alder.
Undertegnede takstmann er ikke fagmann på vvs så kun visuell kontroll er foretatt.
Eier opplyser at det ikke har vært noen problemer med vann eller avløp.
Vann og avløpsrør fungerer ved tappetest, nærmere tilstand må evt vurderes av vvs-fagmann for å kunne sette korrekt tilstand.
TG1 er satt ut i fra alder.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ikke opplyst byggeår.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
UTHUS/LAGER

Utvendig:
Punkt av stein på grunnen.
Bindingsverk med beiset panelkledning (dels slitt/råte, ligger dels nærme bakkenivå).
Pulttak med sperrer i tre.
Tekket med stålplater.
Det mangler takrenner.
Labankdør.
Vindu med enkelt glass (sprekk i glass).

Innvendig:
Gulv- Tregulv.
Vegger- Uisolert med synlig bindingsverk.
Tak- Uisolert med synlige sperrer.

Annet:
På taket er det bygget en liten konstruksjon brukt som lager.
Dette er en forenklet beskrivelse. Dette tilleggsbygget er ikke tilstandsvurdert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

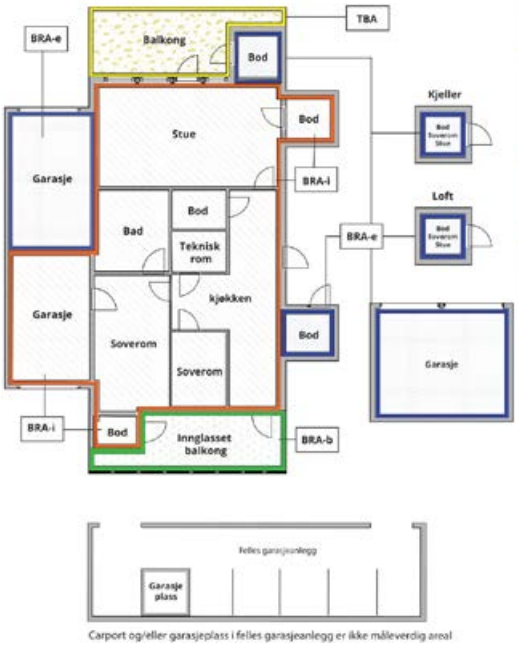
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	104			104	108
Krypkjeller					
SUM	**104**				**108**
SUM BRA	**104**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, Annet, Bad/vaskerom, Gang, Toalettrom, Soverom, Soverom, Soverom, Soverom, Kjøkken, Stue		
Krypkjeller	Kryperom		

Kommentar

Krypkjeller - Ikke måleverdige arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Fremviste tegninger mangler stempel og rombeskrivelse. Ikke mulig kontrollere lovligheter pga. dette.
1 delingsvegg i tilbygg er ikke inntegnet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Utbedring av utett tak ved pipegjennomføring, se egen dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Vindu på 2 av soverommene er noe under krav for lysflate som er min.10% av gulvflaten, fungerer med dette avviket.

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod	

Kommentar

Det er bygget et lite skur opp taket på uthsuet - Ikke måleverdig arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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: Ikke kontrollert lovligheter eller tilstandsvurdert.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	0	104
Uthus	0	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.7.2025	Geir Høglien Sørbråten	Takstingeniør
	Karen Margrethe Juel Bentzen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3437 SEL	218	48		0	1348.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rondanevegen 1207, 2674 Mysusæter

Hjemmelshaver

Bentzen Karen Margrethe Juel

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig fint beliggende etter Rondanevegen på Mysusæter Sel kommune ca. 13 km opp for Otta sentrum.
Hytten ligger fint til med fine naturområder og grenser til hyttebebyggelse. Rondanevegen ligger rett nedenfor eiendommen.
Fin solgang og utsikt fra eiendommen.
Oppkjørte skiløyper og flotte tur og sykkelmuligheter i umiddelbar nærhet.
Kort vei til Mysusæter kafe og fjellbutikk.

Adkomstvei

Privat vei som vinterbrøytes etter egen avtale.
Ikke fremvist veirett på vei som går igjennom nabotomten men eier opplyser at dette er i orden.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger, eier opplyser at stikkledning er delt med hyttenabo Odd Arne Myklemyr.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger, eier opplyser at stikkledning er delt med hyttenabo Odd Arne Myklemyr.

Regulering

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen andre forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Viser til reguleringsplan og kommuneplan som ligger på hjemmesiden til Sel kommune, disse anbefales leses igjennom ved eierskifte.

Eiendommen ligger ikke i flomutsatt område i følge NVE sine kart for flomaktsomhet.
Eiendommen ligger ikke i rasfarlig/skredutsatt område iflg. NVE sine aktsomhetskart for Jord- og Flomskred.

Om tomten

Hellende eiet tomt som er opparbeidet med noe grasmark, ellers er det naturtomt med mose, lyng og trær.

Tinglyste/andre forhold

Se vedlagt utskrift fra Grunnboken av 12.07.2025, servitutter og heftelser på eiendommen er ikke kontrollert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
700 000	2003

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	68831350	Fullverdi		6 368

Kommentar
Opplysninger gitt av hjemmelshaver.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.06.2025	Fremvist	Gjennomgått	5	Nei
Skjøte		Ikke fremvist	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	07.07.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Målebrev		Kun side 2, ikke datert dokument.	Gjennomgått	1	Nei
Grunnbokutskrift	12.07.2025	Innhentet	Gjennomgått	2	Ja
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei
Tegninger		Fremvist, ikke synlig stempel/dato.	Gjennomgått	2	Nei
Reguleringsplaner		Finnes i kommunens hjemmesider	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperren 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 hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NS1424

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

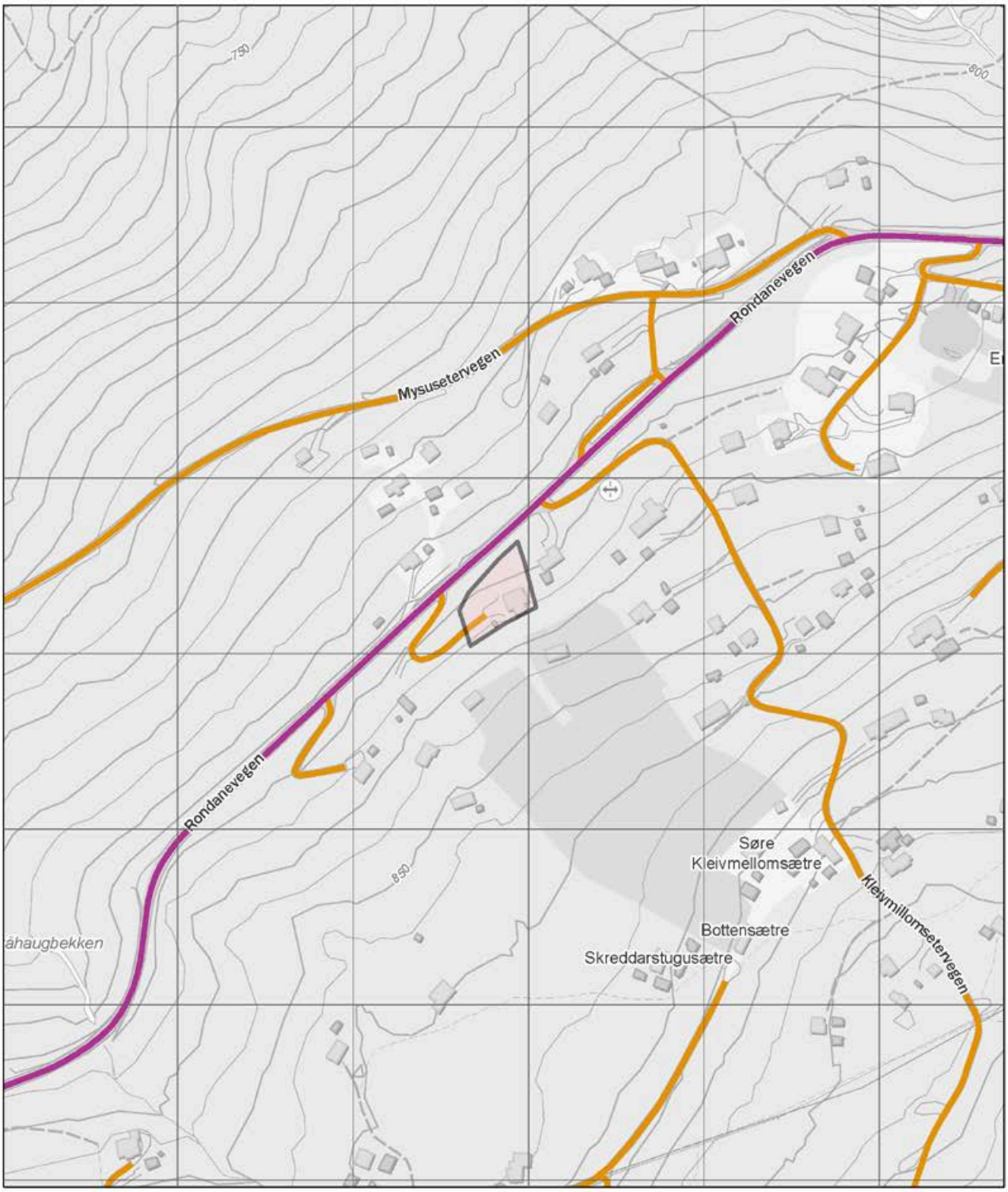
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Sel
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 218/48/0/0
Adresse: Rondanevegen 1207, 2674 MYSUSÆTER

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 05/06/2025



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

ambita

Kommune: 3437 Sel
Eiendom: 3437/218/48/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 5.6.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

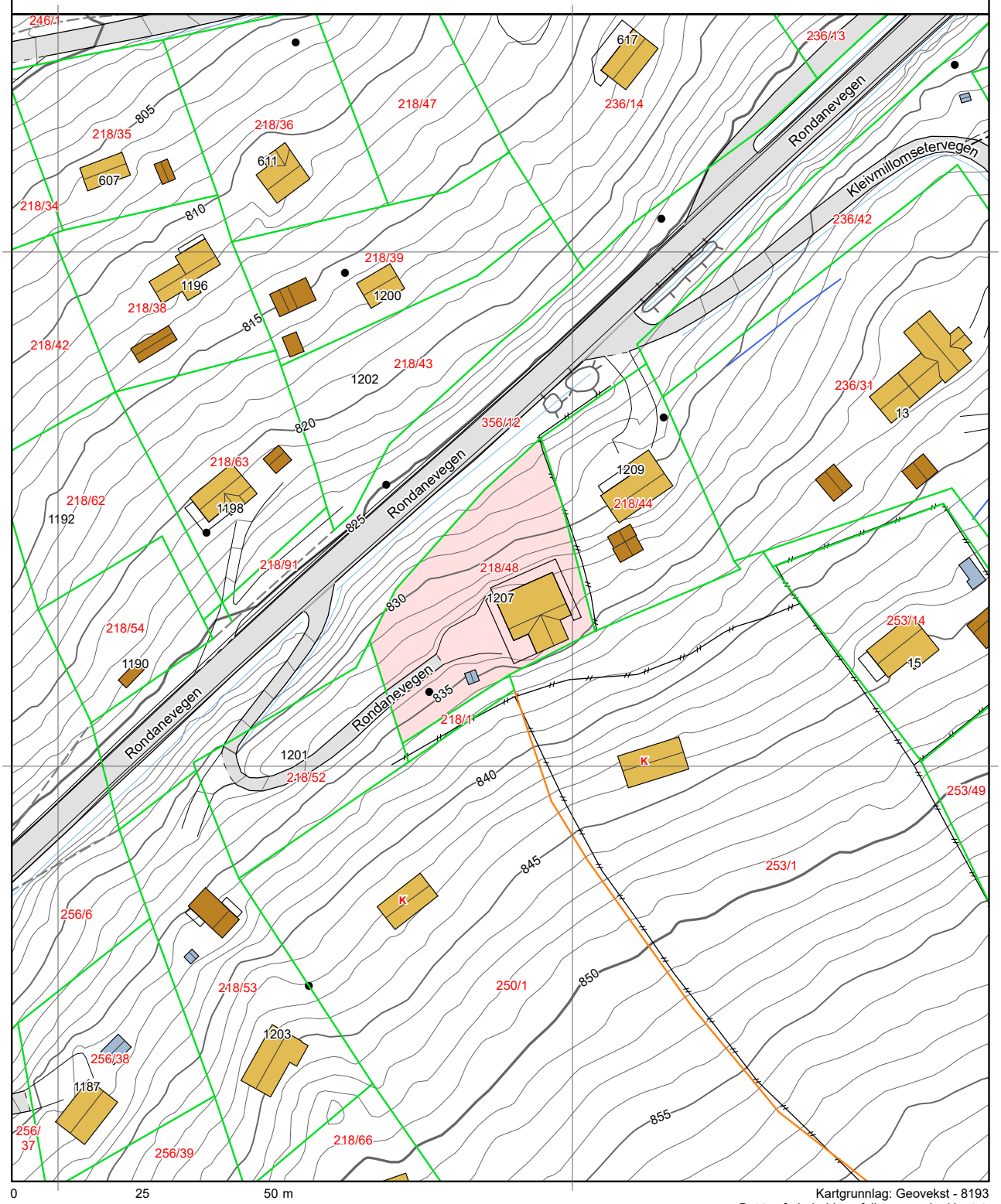
Kommune: 3437 Sel
Eiendom: 3437/218/48/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 5.6.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring


Adressepunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt


Kulturminne - flate


Naturvernområde - flate

Bygningslinjer


Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve

Valgt eiendom


Bolig, uthus, landbruk


Fritids-/sesongbosted


Bygning, annen kjent type


Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende

Vassflater


Bre


AndreTiltak


BygningTiltak, endring

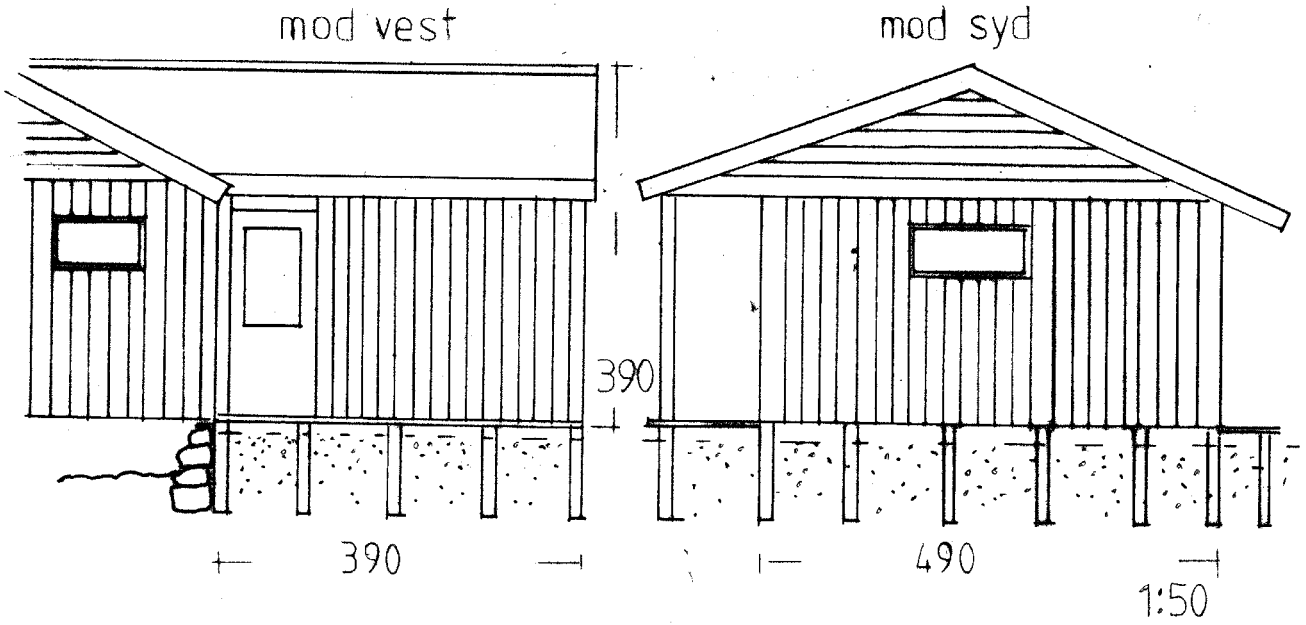

BygningTiltak, nybygg


BygningTiltak, riving

SamferdselTiltak


Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

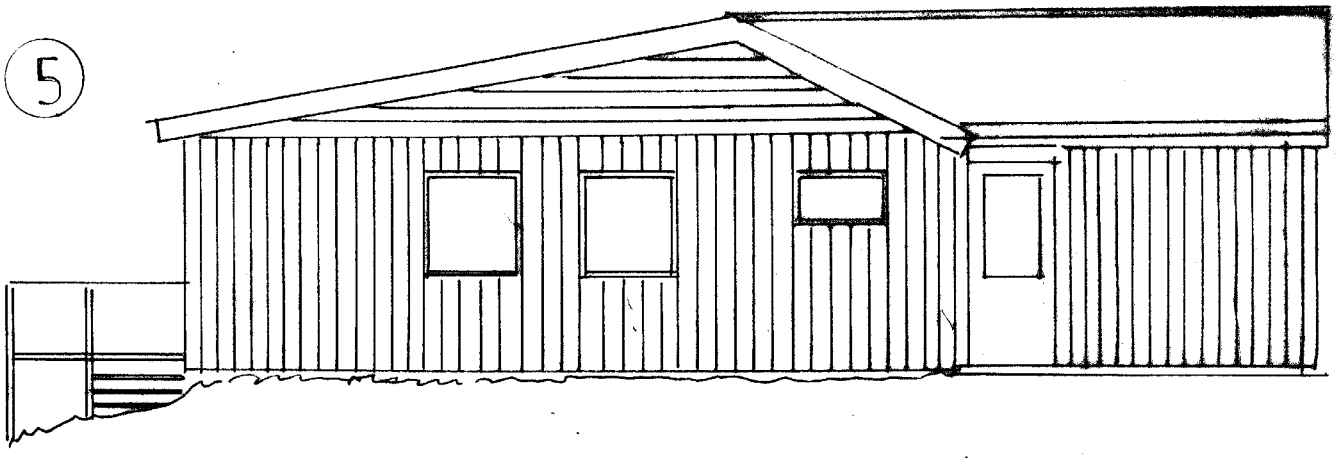
4

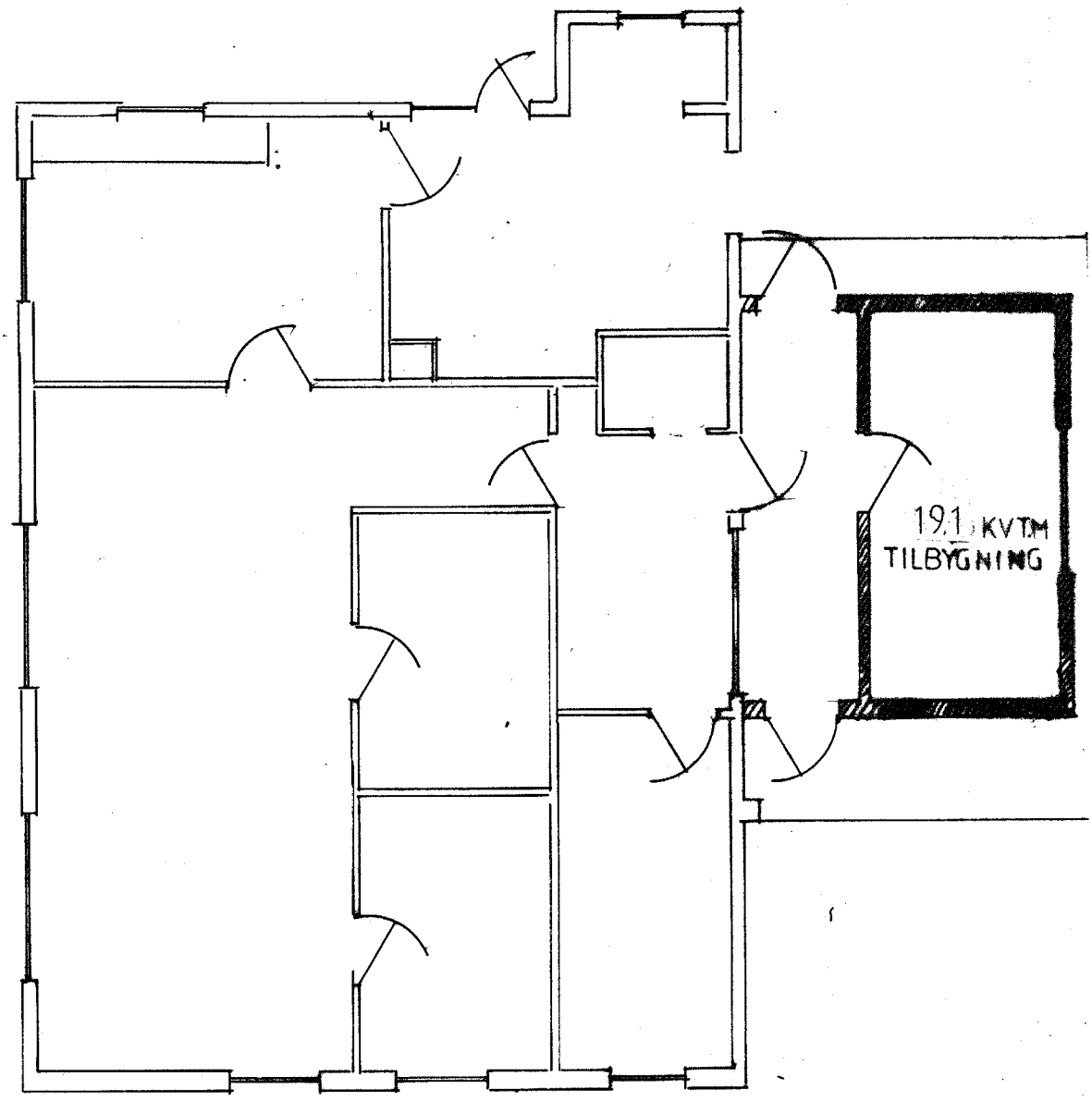


19,1 KVM TILBYGNING TIL HYTTE
MYSUSÆTER GNR. NR. 218 BNR. NR. 48

Ejer: Karen Bentzon, Møngevej 28, 3200 Helsinge, Danmark
+ 45 48 79 60 13

[redacted]





1 : 50

19,1 KVM TILBYGNING TIL HYTTE
MYSUSÆTER GNR. NR. 218 BNR. NR. 48

Ejer: Karen Bentzon, Møngevej 28, 3200 Helsinge, Danmark
+ 45 48 79 60 13

Sel kommune

Reguleringsplan

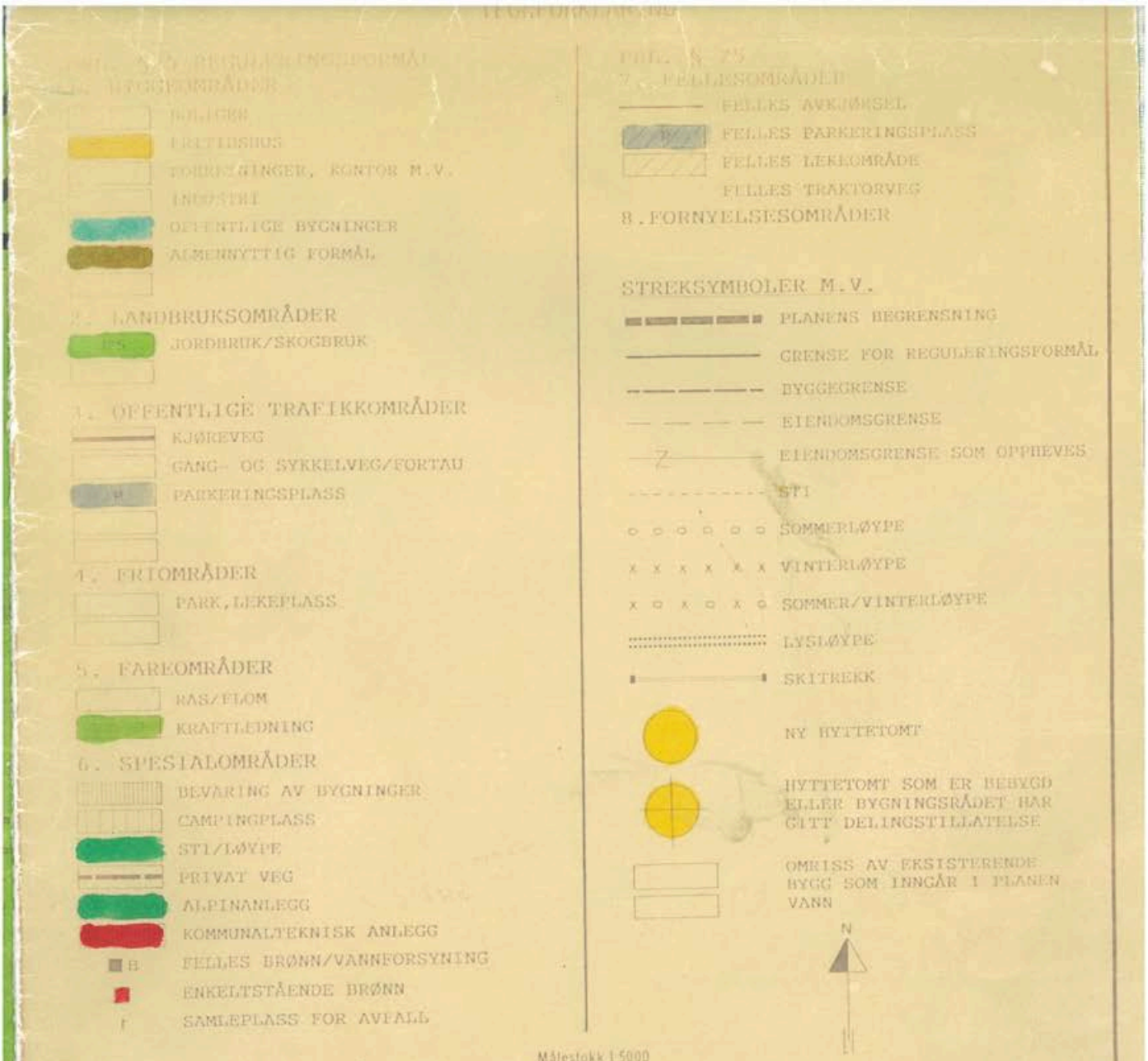
Eiendom:	Gnr: 218	Bnr: 48	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rondanevegen 1207 2674 MYSUSÆTER			
Annen info:	Reguleringsplan Mysuseter			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Udefinert bygning
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Høydekurve
- Bygning
- Rasterplan
- Forsenkningskurve
- Kanal og grøft
- Eiendom



REGULERINGSPLAN/ENDRING med reguleringsbestemmelser for:
MYSUSETER i Sel Kommune

Kartblad:

REVISJONER:	Dato	Sign.
	18 03 86	RØ
	18 11 86	RØ
	30 09 87	RØ

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN/BYGNINGSLOVEN:
Behandlet i bygningsrådet: 11 12 84 - 18 03 86 - 18 11 86 - 30 09 87

Utlegging til offentlig ettersyn i tidsrommet: 24 03 86 - 14 04 86

Kommunestyrets vedtak: 17.10.1988

Stadfestet av:

planen utarbeidet av:
SEL KOMMUNE, TEKNISK KONTOR

Tegn.nr.	Dato	Sign.
	11 12 84	RØ

B 18

504. 624

Vedtatt av Sel kommunestyre 27.06.05

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MYSUSETER

HYTTER

§ 1. Utnyttelsesgraden for fritidsbebyggelse innenfor gjeldende reguleringsplan for Mysuseter fremgår av temakart som vedlegg til reguleringsplanen. De ulike områdene på kartet er merket med en bokstav som går igjen i disse planbestemmelsene.

Område A: Eiendom kan tillates utbygd med inntil 200m² bruksareal (BRA). Enkeltbygg kan ikke overstige 120m² BRA.

Område B: Eiendom kan tillates utbygd med inntil 120m² BRA. Enkeltbygg skal ikke overstige 100m² BRA.

Område C: Eiendom kan tillates utbygd med inntil 100m² BRA. Enkeltbygg kan ikke overstige 80m² BRA.

Område D: Øvre del av Tjønnbakken samt Ranglarhø tillates utbygd med inntil 80 m² BRA. Eiendommer på statens grunn benytter BTA (bruttoareal) som måleenhet. For små tidligere oppsatte buer (måsåbuer og lignende) som ønskes utvidet, beholdes og brukes dagens bestemmelser. Det vises til § 10 i reguleringsbestemmelsene og området som på plankartet er vist som spesialområde "bevaring av bygninger".

Bebyggelsen kan bare oppføres i èn etasje.
Det skal legges krav på estetisk utforming som er tilpasset hver enkelt tomt.

§ 2. Den samlede tillatte bebyggelse kan oppføres som:

- èn bygning (hytte og uthus under samme tak)
- tre bygninger (f.eks. frittstående hytte, anneks, uthus).

Fradelte hyttetomter tillates ikke delt. Oppføres bebyggelsen som 2 eller 3 bygninger, forutsettes det at disse plasseres i tunform.

§ 3. Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel 23 - 30° . Vinkel på 1:2 (26,5°) anbefales.
Tak og fasader skal ha naturvennlige og matte farger. Gesimshøyde må ikke overstige 240 cm og grunnmurhøyde må ikke overstige 100 cm.

§ 4. Før fradeling eller bygging i hyttefelt I, II, III og IV kan igangsettes, skal det for det enkelte felt foreligge en samlet bebyggelsesplan etter PBL. § 28-2 som er godkjent av bygningsrådet.

§ 5. Inngjerding av hyttetomter tillates ikke.

§ 6. Vegetasjon bør ikke fjernes fra tomten med mindre dette er nødvendig for oppføring av bygninger. Bebyggelsen skal tilpasses terreng, lokal byggeskikk og eksisterende vegetasjon. Alle inngrep i terreng og vegetasjon bør utføres så skånsomt som mulig.

§ 7. Situasjonsplan skal innsendes sammen med byggesøknaden. Planen skal være i målestokk 1:1000 eller større og skal vise aktuelt byggetrinn og evt. fremtidige byggetrinn.

Forretning/hotell

§ 8. I områder regulert til slike formål kan det oppføres bygninger med tilknytning til driften. Likeledes kan det oppføres beboelseshus for betjening. Areal regulert til dette formål må betraktes som en driftsenhet og kan ikke deles opp. Bebyggelsesplan i målestokk 1:1000 må forelegges og godkjennes av bygningsrådet før byggetillatelse gis. Utnyttelsen vurderes i forbindelse med bebyggelsesplanen. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og lokal byggeskikk.

Alpinanlegg

§ 9. Området er regulert til alpin- og skiheisanlegg. Det er bare tillatt å sette opp bygg og anlegg som har tilknytning til driften og bruken av området som alpinområde. Utbygging kan bare skje etter områdeplan/detaljplan som er godkjent av bygningsrådet. I spesialområde alpinområde kan det foregå landbruksmessig drift når skiheisen/løypene ikke er i bruk. Området skal utbygges slik at det mest mulig beholder sitt preg på naturområde. Området skal til enhver tid holdes i ryddig stand.

Bevaring

§ 10. For bygninger i området tillates bare utført nødvendig vedlikehold og modernisering under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende.

Friluftsområde

§ 11. Friluftskorridorer (vinterløyper) på dyrka mark skal ha åpne le i gjerdene om vinteren og kan benyttes som dyrka mark om sommeren. Åpninger (le) må være minst 4 meter. Friluftskorridorene har en regulert bredde på 10 m. for vinterløyper og 5 m. for sommerstier.

§ 12. Løyper og stier i friluftsområde kan i hensiktsmessig grad istandsettes og vedlikeholdes. Vinterløyper i friluftsområde kan i nødvendig utstrekning maskinprepareres. Enkelte adkomstveger ligger i friluftsområde og skal brukes som skiløype om vinteren. **Disse adkomstvegene kan ikke vinterbrøytes.**

§ 13. Bygging av private veger utenom dem som er vist i reguleringsplanen er ikke tillatt uten særskilt tillatelse fra bygningsrådet. Det henvises til pbl. § 93.

§ 14. Byggegrense for løypetrasèene og stiene er 10 m. til hver side. Gjerde tillates ikke bygd nærmere kjørevegmidte enn 12,5 m. Byggegrense mot adkomstveg er 12,5 m. til hver side.

Fellesbestemmelser

§ 15.1. Dersom vann tenkes innlagt i hyttene, må det søkes om utslippstillatelse, jfr. forurensningslovens §§ 8 og 11.

§ 15.2. Når offentlig vann- og avløpsledning legges inn i området kreves ny bebyggelse tilknyttet.

§ 16. Dersom det ved tiltak i marka blir funnet automatisk freda kulturminner, skal saken straks stanses i den grad det rører ved kulturminnene eller sikringssonen rundt de på fem meter, jf. Lov om kulturminne § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnestyresmaktene i Oppland fylkeskommune slik at vernestyresmaktene kan komme på befaring og ta stilling til om tiltaket kan holde fram og eventuelt vilkårene for dette.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 5 400**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 8 600**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 13 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen 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 2 300/2 600/2 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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

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

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

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom



Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger og du må ikke tro den er som en «ny» eiendom. Alle brukte eiendommer har feil, men de færreste har mangler etter avhendingsloven. Åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke være beskrevet i salgsoppgaven eller i vedleggene. Vi anbefaler at eiendommen besiktiges og oppfordrer interessentene til å sette seg grundig inn i opplysningene som gis i salgsdokumentene, slik at negative overraskelser unngås.

Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Domstolene praktiserer kravet til vesentlig avvik relativt strengt, det vil si at noen negative overraskelser må forventes og aksepteres.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

EiendomsMegler 1
LILLEHAMMER OG GUDBRANDSDAL

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

EiendomsMegler 1
LILLEHAMMER OG GUDBRANDSDAL

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnummer: 1312250081 / Anders Øium , tlf.472 98 893
Rondanevegen 1207, 2674 MYSUSÆTER
gnr. 218, bnr. 48 i Sel kommune

Bud stort kr.:_____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnummer: 1312250081
Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.08.2025

EiendomsMegler 1
LILLEHAMMER OG GUDBRANDSDAL



Å kjøpe bolig eller eiendom er ikke noe man gjør så mange ganger i løpet av livet. Å gi deg en trygg og god kjøpsopplevelse er derfor vår førsteprioritet. Ikke nøl med å ta kontakt med oss hvis du er usikker eller lurer på noe.
Vi er her for deg hele veien!

Anders Øium
Eiendomsmegler MNEF

472 98 893
anders@em1lg.no

Otta, Eiendomsmegler 1 Lillehammer og Gudbrandsdal
Storgata 17, 2670 OTTA

eiendomsmegler1.no

EiendomsMegler 1
LILLEHAMMER OG GUDBRANDSDAL