



MIDTRE ÅSSÆTERVEGEN 21

## 04

Velkommen til Midtre Åssætervegen 21

## 06

Nøkkelinformasjon/Megler

## 30

Beliggenhet

## 35

Plantegning

## 38

Eiendommen

## 44

Tekniske dokumenter



## MIDTRE ÅSSÆTERVEGEN 21

Velkommen til Midtre Åssætervegen 21!

Her finner du en koselig hytte med flott beliggenhet i Synnfjellet, Åsetra hyttefelt. Dette er et veletablert hytteområde med både nye og gamle hytter/sætre.

Hytta er på ett plan og inneholder gang, kjøkken med ny kjøkkeninnredning fra 2021, romslig stue med åpen peis, bad og 4 gode soverom.

Stor romslig tomt med fine muligheter for uteaktiviteter. Området har flotte turmuligheter sommerstid og milevis med fantastiske skiløyper om vinteren. Skiløypene går like bortenfor hytta. Området har også mange fine fiskevann og elver.

Herfra er det ikke mer enn to minutter å kjøre til Synnfjellporten, hvor det er servering av lunsj - og middagsretter eller kaffe om man ønsker det.

Til Dokka er det ca 35 km, og her er det et godt utvalg av dagligvareforretninger, sportsbutikk, frisør, apotek, kafeer og vinmonopol.

Velkommen til en hyggelig visning!



## MIDTRE

### ÅSSÆTERVEGEN 21

Prisantydning	<b>2 490 000</b>
Omkostninger	<b>73 390</b>
Totalpris	<b>2 563 390</b>
Soverom	<b>4</b>
Bad	<b>1</b>
Eierform	<b>Selveier</b>
Byggeår	<b>1972</b>
Eiet tomt	<b>2035 m2</b>



**Caroline Svensrud**

Eiendomsmegler

95 28 70 57 / [caroline@partnerseiendomsmegling.no](mailto:caroline@partnerseiendomsmegling.no)

**& PARTNERS**  
EIENDOMSMEGLING  
i samarbeid med GOBB

Storgata 28 2882 Dokka





## STANDARD

Modernisering de senere år

2021 - Nytt rørapplegg til kjøkken samt ny kjøkkeninnredning. Arbeider utført i regi av tidligere eier.

2021 - Overflatebehandlet hytte utvendig. Arbeider utført i regi av tidligere eier.

2021 - Ny trapp ved inngang til hytte. Arbeider utført i regi av tidligere eier.

2022 - Bygget inn svalgang som del av hytte

2022 - Pusset opp overflater innvendig med overflatebehandling og nye parkettgulv.

2022 - Montert en utelampe og 5 downlight.

2015 - Lagt inn strøm. Arbeider utført i regi av tidligere eier.

2018 - Nytt avløpsanlegg. Arbeider utført i regi av tidligere eier.

Dette er ei koselig og lun hytte som nylig er pusset opp innvendig med overflatebehandling.

Gulv har overflater av heltregulv, vegger har overflater av trepanel og himlinger har overflater av trepanel og synlige åser.

Svalgang mellom bygninger er bygget inn som del av hytte og bygning fremstår som en enhet ved befaring. Arbeider er ikke byggesøkt og må påregnes omsøking i Nordre Land Kommune.

Entrè med plass til å henge fra seg yttertøy og sko. Det er gang fra kjøkken/ene soverom og til tilbygget del hvor det også er en større gang med dører inn til ett soverom og bad i tilbygget del.

Kjøkkenet har innredning fra 2021. Innredningen har under- og overskap med grå, profilerte fronter. Benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Eiendommen har pdd. privat vann- og avløpsanlegg. Eiendommen vil sansynligvis bli pålagt tilknytning til kommunalt VA-nett på sikt.



Romslig spisestue og stue med god plass til sofa-, sittegrupper og spisebord. I stua er det stor peis som varmer godt på kalde vinterdager, og som gir en lun og god stemning. Peis og brannmur er kledd med naturstein. Dette er et koselig rom for hele familien som innbyr til hyggelige kvelder med hyttekos, god mat, kort- og brettspill. Utgang til terrasse fra spisestuen.

Badet er fra tilbyggingsår og har overflater av belegg på gulv og trepanel på vegger. Dusjkabinett, WC og servant montert i rommet.

Hytta har totalt 4 gode soverom med 6 sengeplasser slik hytta er innredet nå. Det ene soverommet har dobbelseng, to av rommene har køyesenger og siste er innredet med enkeltseng. Det er montert vedovn i soverom i tilbygget del. Etter dagens krav er det ikke godkjent rømningsveg på soverommene.







*Innbydende kjøkken med  
innredning fra 2021 som har  
grå, profilerte fronter.  
Her er det godt med både skap-  
og benkeplass.*







































## BELIGGENHET

Hytta har flott beliggenhet i Synnfjellet, Åsetra hyttefelt. Dette er et veletablert hytteområde med både nye og gamle hytter/sætre.

Stor romslig tomt med fine muligheter for uteaktiviteter. Området har flotte turmuligheter sommerstid og milevis med fantastiske skiløyper om vinteren. Skiløypene går like bortenfor hytta. Området har også mange fine fiskevann og elver.

Herfra er det ikke mer enn to minutter å kjøre til Synnfjellporten, hvor det er servering av lunsj - og middagsretter eller kaffe om man ønsker det.

Til Dokka er det ca 35 km, og her er det et godt utvalg av dagligvareforretninger, sportsbutikk, frisør, apotek, kafeer og vinmonopol.



# Midtre Åssætervegen 21

## Høyde over havet

837 m



## Offentlig transport

Nysætra	8 min
Linje 412	5.2 km
Strømsgrenda	11 min
Linje 412	7.4 km

## Avstand til byer

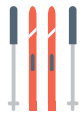
Lillehammer	57 min
Hamar	1 t 28 min
Oslo	2 t 48 min

## Ladepunkt for el-bil

Spåtind fjellstue	14 min
Nørstelien Landhandleri, Nord Torpa	24 min

## Vintersport

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 283 m



- Alpin
- Gamlestølen
  - Kjøretid: 46 min
  - Skitrekk i anlegget: 1

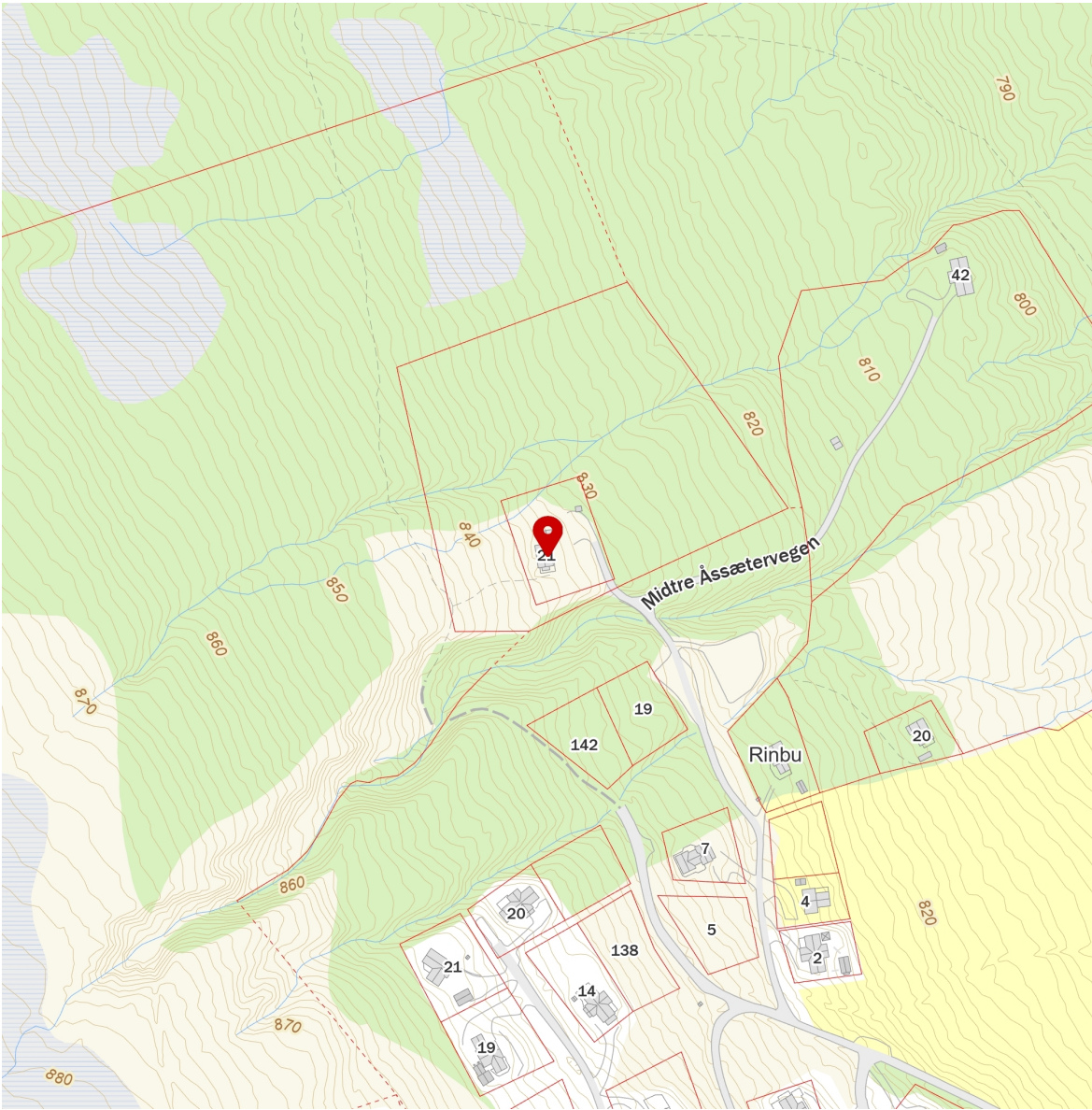


## Sport

Åmodt ballbane	20 min
Fotball	15.2 km
Torpa barne- og ungdomsskole	23 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball	18.8 km

## Dagligvare

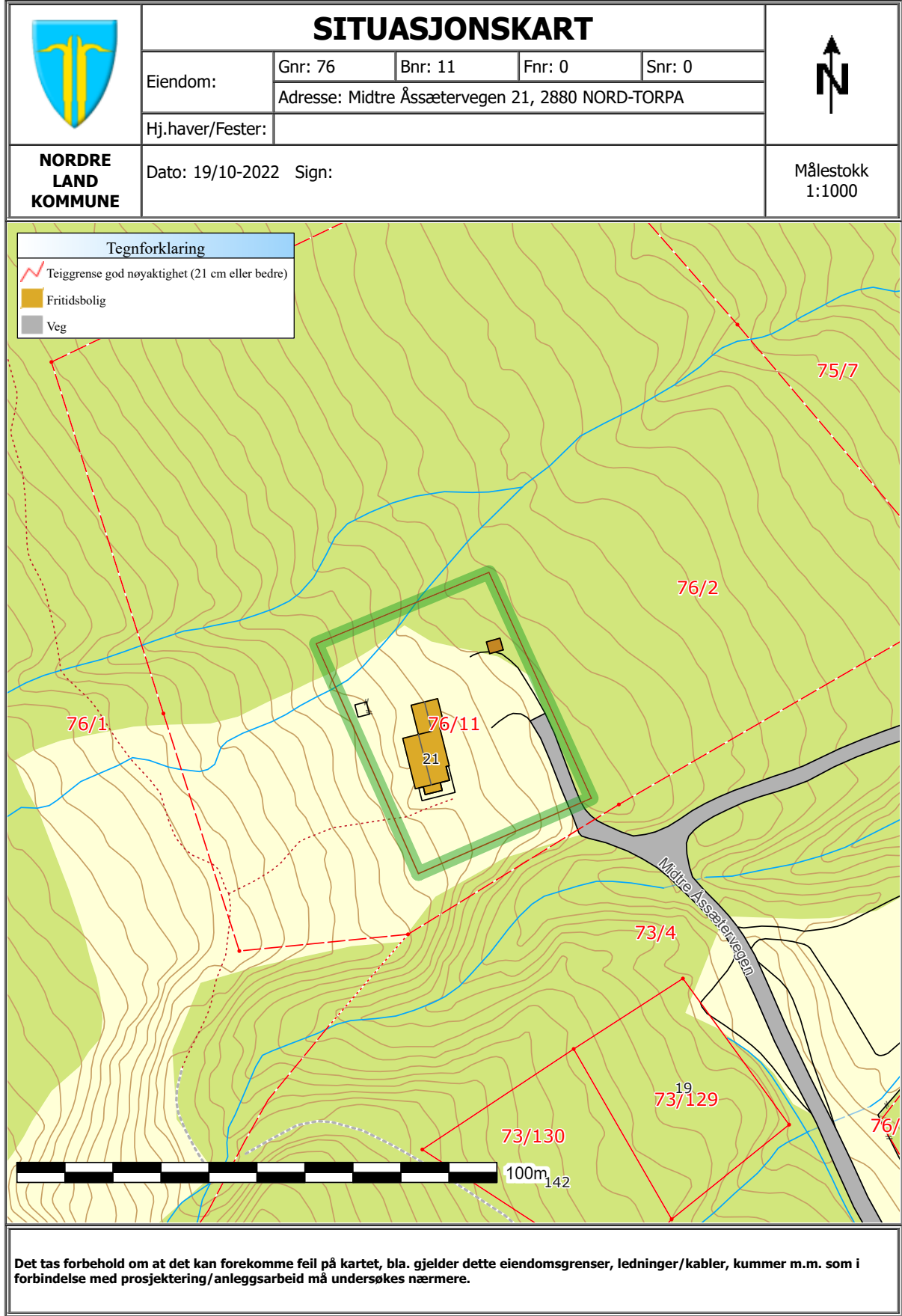
Joker Torpa	17 min
Søndagsåpent	12.4 km
Nærbutikken Nørstelien	24 min
Post i butikk, PostNord	19.2 km



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Partners Eiendomsmegling Gjøvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Partners Eiendomsmegling Gjøvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023





# PLANTEGNING



## INNHold

Hytte på ett plan som inneholder: Gang, mellomgang, kjøkken, stue, bad og 4 soverom.  
I tillegg bod på eiendommen.



## Midtre Åssætersvingen 21



Skissen er ikke målriktig, avvik kan forekomme



EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad  
2 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger  
240,- (Pantattest kjøper)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
62 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 490 000,-))  
9 900,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))  
-----  
73 390,- (Omkostninger totalt)  
-----  
2 563 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Løpende kostnader  
Kommunale avgifter, forsikringer, strøm, tv/internett, løpende vedlikehold etc. er eksempler på løpende kostnader.

Kostnader i forbindelse med veg og brøyting/strøing på adkomstveg må påregnes.

Forsikring  
Eika

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2 og 3:

TG 3:  
- Våtrom: Bad generelt.  
- Tekniske installasjoner: Branntekniske forhold.

TG 2:  
- Utvendig: Taktekking, nedløp og beslag, veggkonstruksjon, takkonstruksjon/loft, vinduer og dører.  
- Innvendig: Etasjeskille/gulv mot grunn, etasjeskille/bjelkelag tilbygget del, radon, pipe/ildsted, krypkjeller og dører.  
- Tekniske installasjoner: Vannledninger tilbygget del, avløpsrør tilbygget del, varmtvannstank tilbygget del og elektrisk anlegg.  
- Tomteforhold: Drenering, grunnmur og fundamenter og terrengforhold.

For ytterligere beskrivelser se tilstandsrapport som

ligger vedlagt og som er en del av salgsoppgaven.

Selgers egenerklæringsskjema  
Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

- Pkt. 13: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Satt opp 5stk. spotlight og 1 utelampe. Torpa el. installasjon.

- Tilleggskommentar: Har sett litt brunfarge på vannet på kjøkken og bad etter større nedbørsmengder, men dette har blitt borte etter å tappe vann i noen sekunder.

Boligens areal  
, BRA-i:78 kvm , TBA: 28 kvm

BRA-i: 78 kvm  
BRA-e:  
BRA-b:

Hytte:  
BRA-i: 78 m²  
BRA-e: 0 m²  
BRA-b: 0 m²  
BRA-i inneholder: Gang, mellomgang, kjøkken, stue, bad og 4 soverom.

Terrasse:  
TBA: 28 m²

BRA-i: internt bruksareal. BRA-e: eksternt bruksareal. BRA-b: innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Arealer er målt med lasermåler av takstamnn ved befaring.  
Det er bruken av rommene ved befaring som er lagt til grunn for fordeling i forhold til P og S rom uavhengig av PBL vedr rømningsveier, dagslys, evt potensiale og evt godkjenning fra bygningsmyndigheter. Arealer av plattinger, terrasser ol. er ikke tatt med i ovenstående arealoppstilling jfr. ordinære måleregler. Det er foretatt skille på rom med primær anvendelse og rom med sekundær anvendelse, målt med benevnelsen bruksareal (BRA). Vinduer i soverom er små og har ikke tilfredsstillende rømningsmulighet.

Arealer etter ny arealstandard 3940:2023 er opplyst i takst. Her er innvendige arealer med adkomst fra



inne i boligen definert som BRA-i. Arealer som har adkomst fra utenfor boligen eller fra fellesarealer, men som likevel tilhører denne enhet er definert som BRA-e. Åpent areal gjelder terrasser ol., dette er definert som TBA. Arealer som er definert som TBA i denne takst gjelder platting og overbygg ved inngang. Noe avvik er påregnelig på arealer av terrasseplattinger grunnet snø ved befaring. Arealer er målt med lasermåler takstmann ved befaring

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygnings sakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

**Adkomst**

Det vil bli skiltet med & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

**Tomt**

Areal: 2 035 kvm, Eierform: Eiet tomt

Tomten er slakt skrånet på overflater og vendt mot øst. Opparbeidelse antatt av naturtomt og gruset parkering.

Grenser er ikke oppmålt i senere tid og det kan forekomme avvik på oppgitte areal.

**Garasje / parkering**

Biloppstillingsplass på eiendommen.

**Byggemåte**

Antatt fundmentert på faste masser. Grunnmur av betongblokker. Taket er tekket med torv. Dekkbord av tre. Yttervegger består av trebindingsverk. Utvendige fasder er kledd med trepanel. Synlige åser innvendig i hytte. Gulv har overflater av heltregulv. Vegger har overflater av trepanel. Himlinger har overflater av trepanel og synlige åser. Etasjeskiller av trebjelkelag.

Lovlighet: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Bygningen er opprinnelig oppført som hytte og anneks/tilbygg med utvendig adkomst til begge bygninger. Svalgang mellom bygninger er bygget inn som del av hytte og bygning fremstår som en enhet ved befaring. Arbeider er ikke byggesøkt og må påregnes omsøking i Nordre Land Kommune. Tilbygg/anneks har romfordeling som ikke stemmer

med dagens bruk og det er innredet soverom i del som er inntegnet som uthus samt at det ikke er tegnet inn bad. Omsøking må påregnes. Rommene er ikke definert(romnavn) på oversendte tegninger av hytte, men rominndeling er lik på tegninger og slik hytten ble benyttet ved befaring. Etter dagens krav er det ikke godkjent rømningsveg på soverommene.

For ytterligere beskrivelser se tilstandsrapport som ligger vedlagt og som er en del av salgsoppgaven.

**Ferdigattest / brukstillatelse**

Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

**Oppvarming**

Hytta varmes opp med ved og strøm.

**Energimerking**

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter G

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

**Energiforbruk**

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

**Kommunale avgifter**

Kr. 8 368,56 pr. år  
Kommunale avgifter inkluderer fast årlig avgift på: Renovasjon, brannsyn/feiling, slamtømming og eiendomsskatt.

**Formuesverdi**

Formuesverdi som sekundærbolig kr. 183 620 pr. 31.12.2020.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

**Regulering**

Eiendommen ligger innenfor gjeldende kommunedelplan Synnfjell Øst og arealformålet er avsatt til fritidsbebyggelse.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone Krav vedrørende infrastruktur (H410) og Krav om felles planlegging (H810\_7) hvor ny reguleringsplan for Aassætra er under arbeid. Det er i ny kommunedelplan og plankart planlagt områder for fritidsbebyggelse i nærområdet rundt hytta.

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

**Konsesjon / odel**

I forbindelse med konsensjonsfrihet må grønt egenerklæringsskjema fylles ut at evt. kjøpere.

**Tinglyste rettigheter og forpliktelser**

- 1971/4200-1/20 Bestemmelse om gjerde 31.07.1971 Bestemmelse om beiterett

Rettigheter på andre eiendommer  
Rettigheter på 3448-75/7:  
- 1972/6827-1/20 Bestemmelse om veg 05.10.1972 rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:76 Bnr:11

**Vei/vann/avløp**

Eiendommen har felles privat adkomstveg. Eiendommen har pdd. privat vann- og avløpsanlegg. Eiendommen vil sansynligvis bli pålagt tilknytning til kommunalt VA-nett på sikt.

**Tilbehør**

Følgende tilbehør medfølger handelen:

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

**Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt i salgsoppgaven.

**Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring**

Sammen med Tryg har vi skreddersydd boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger. Enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om. Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, renteforsikring for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig, samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset di tt er inkludert. Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

**Budgivning**

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 95 28 70 57 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av



budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

### Overtagelse

Etter avtale.

### Diverse

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, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

### Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers

egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

### Salgsbetingelser

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 bygningssakkyndig 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 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. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a.

bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

### Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

### Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

### Heftelser

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.

(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eiedomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.  
(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:  
a) avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,  
b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd  
c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, kontakt megler

### Adresse og matrikkel

Midtre Åssætervegen 21, 2880, Nord-Torpa, Gnr. 76 bnr. 11 i Nordre Land kommune

### Eier

Anders Kompelien

### Oppdragsnummer

61-22-0109

### Meglers vederlag

Innhenting av opplysninger (Kr.7 500)  
Markedspakke (Kr.18 500)  
Visninger pr. stk. (Kr.1 500)  
Panteattest selger (Kr.125)  
Oppgjør (Kr.6 250)  
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)  
Provisjon (forutsatt salgssum: 2 600 000,-) (Kr.98 800)  
Tinglysingsgebyr elektronisk (Kr.897)

### Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Partners Eiendomsmegling Dokka sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

### Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på [www.partners.no](http://www.partners.no).



## TEKNISKE DOKUMENTER



## Tilstandsrapport

📍 Midtre Åssætervegen 21, 2880 NORD-TORPA

📖 NORDRE LAND kommune

# gnr. 76, bnr. 11

**Markedsverdi**

**2 600 000**

Areal (BRA): Fritidsbolig 78 m<sup>2</sup>, Bod 3 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.11.2022

Rapportdato: 05.01.2024

Oppdragsnr.: 20279-1277

Referansenummer: TR1097

Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Håkon Schjørlien

Vår ref: Tor Håkon



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



## Norsk takst

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



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

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

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

## Lie Bygg & Takst AS

Lie Bygg & Takst AS, Etablert 2007 består av 3 erfarne Takstingeniører.

Takstingeniør Morten Lie: Takstingeniør fra 2007 utdannet ingeniør med lang erfaring innen Prosjektledelse/Byggeledelse innen bygg og anlegg.

Takstingeniør Tor Håkon Schjørlien: Takstingeniør fra 2015. Utdannet Byggmester. Erfaring fra Byggeledelse.

Takstingeniør Egil Sjørengen: Takstingeniør fra 2020 utdannet Ingeniør med bakgrunn fra Byggeledelse.

Lie Bygg & Takst AS har ved flere anledninger deltatt som fagmann i TV-programmet TV2 hjelper deg.

Lie Bygg & Takst AS utfører alt av taksering innenfor Tilstandsrapport, Verditakst,

Skadetaksering, Skjønn, Reklamasjon, Landbrukstaksering, Næringseiendommer og

Tomteområder m.m.

Kontakt oss på Tlf 412 91 275



### Rapportansvarlig

Tor Håkon Schjørlien

Uavhengig Takstingeniør

tor@lietakst.no

470 43 802



Midtre Åssætervegen 21, 2880 NORD-TORPA  
Gnr 76 - Bnr 11  
3448 NORDRE LAND

Lie Bygg & Takst AS  
Bjørkelykkja 46  
2870 DOKKA



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).


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




## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader


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




**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**  
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.




**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**  
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Fritidseiendom beliggende i Åsetra hyttefelt med usjenert beliggenhet. Hytte er oppført i 1972 og anneks/tilbygg i 1994 iht opplyst. Bygningen er oppført på ringmur av betongblokker og leca. Kryp Kjeller under hytte. Gulvkonstruksjon av trebjelkelag med isolering fra byggeår. Vegger er oppført i trebindingsverk med utvendig trepanel. Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med torv. Innlagt vann og strøm i hytte. Bygningen fremsto som løpende godt vedlikeholdt ut fra alder, men må påregnes noe oppgradering som nært forstående bla. grunnet ufagmessig utførelse av våtrom. Enkelte bygningsdeler er vurdert opp mot dagens krav i rapporten og kan derfor ha et avvik(TG2). Dette medfører ikke nødvendigvis behov for tiltak. Se rapportens enkelte punkter for ytterligere beskrivelse og detaljer.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	81 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	78 m²
Totalpris	2 600 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 900 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

NB!!

Bygningen er opprinnelig oppført som hytte og anneks/tilbygg med utvendig adkomst til begge bygninger. Svalgang mellom bygninger er bygget inn som del av hytte og bygning fremstår som en enhet ved befaring. Arbeider er ikke byggesøkt og må påregnes omsøking i Nordre Land Kommune. Tilbygg/anneks har romfordeling som ikke stemmer med dagens bruk og det er innredet soverom i del som er inntegnet som uthus samt at det ikke er tegnet inn bad. Omsøking må påregnes. Rommene er ikke definert(romnavn) på oversendte tegninger av hytte, men rominndeling er lik på tegninger og slik hytten ble benyttet ved befaring.

### Bod

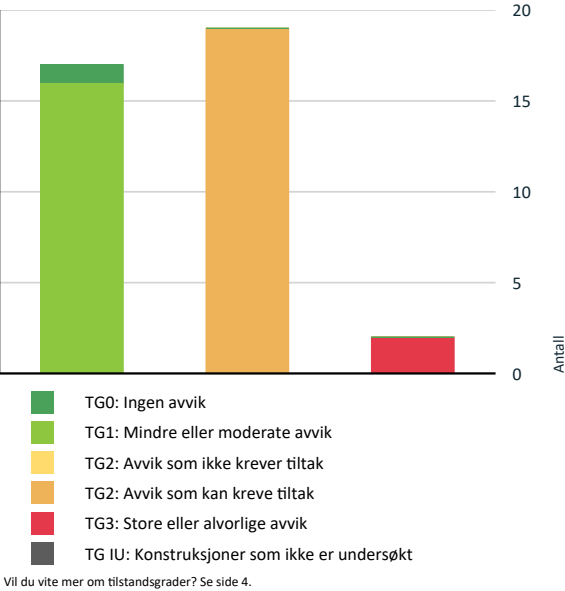
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiver.

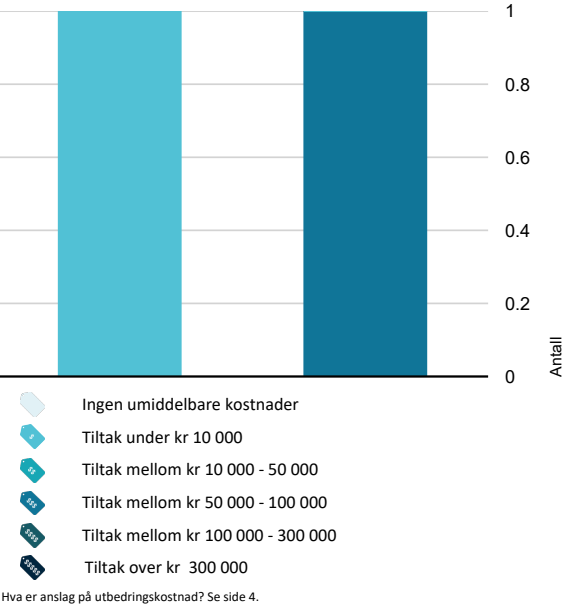


# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kontroll av planhetsavvik på gulv er ikke utført i alle rom. Tilleggsbygninger er ikke omfattet av avhendingsloven og disse bygninger er derfor kun generelt beskrevet og ikke gitt tilstandsgrad pr. bygningsdel slik som hovedbygning. Manglende opplysninger om grunnforhold og drenering på eiendommen, dette er derfor kun vurdert ut fra det som var synlig ved befaring. Kostnadsestimater er beregnet på skjønn ut fra det som var synlig ved befaring. Avvik i kostnadsestimater må påregnes da alle forhold ikke er kjent. Dette bla. grunnet at konstruksjoner er lukket og det ikke er utført inngrep utover hulltaking mot våtrom og i utforede kjellervegger/oppforet kjellergulv. Det er kun punkter som er gitt TG 3 som er kostnadsestimert. Punkter som er gitt TG 2 kan likevel måtte påregnes kostnader som nært forestående. Det er ikke boret hull mot våtrom da badet anses som klart for full renovering.

NB!!  
Ved oppdatering av takst den 05.01.2024 var det mye snø på eiendommen som medførte at utvendige forhold ikke er vurdert på lik linje med det som var mulig ved første befaring. TG på disse bygningsdeler er gitt på bakgrunn av det som ble observert ved første befaring. Kryp kjeller på tilbygget del er ikke vurdert ved oppdatering av takst grunnet mye snø.

## Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig	
TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell
!	Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Utvendig > Taktekking
!	Utvendig > Nedløp og beslag
!	Utvendig > Veggkonstruksjon
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
!	Utvendig > Vinduer
!	Utvendig > Dører - 2
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

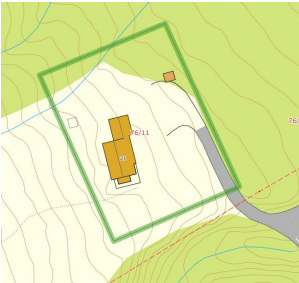
# Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Etasjeskille/bjelkelag tilbygget del	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Kryp kjeller	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger - Tilbygget del	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør - Tilbygget del	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Tilbygget del	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tomteforhold > Drenering	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1972

**Anvendelse**  
Hytte

**Standard**  
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget fremsto som jevnlig vedlikeholdt.

**Kommentar**  
Opplyst ved befaring

Tilbygg / modernisering		
2015	Modernisering	Lagt inn strøm. Arbeider utført i regi av tidligere eier.
2018	Modernisering	Nytt avløpsanlegg. Arbeider utført i regi av tidligere eier.
2021	Modernisering	Nytt røropplegg til kjøkken samt ny kjøkkeninnredning. Arbeider utført i regi av tidligere eier.
2021	Modernisering	Overflatebehandlet hytte utvendig. Arbeider utført i regi av tidligere eier.
2021	Modernisering	Ny trapp ved inngang til hytte. Arbeider utført i regi av tidligere eier.
2022	Ombygging	Bygget inn svalgang som del av hytte
2022	Modernisering	Pusset opp overflater innvendig med overflatebehandling og nye parkettgulv.
1994	Tilbygg	Bygget på anneks. Fremlagte tegninger er datert 1999 så noe usikkerhet knyttet til oppføringstidspunkt. Opplyst i takst fra 2021 at arbeider er utført i 1994.
2022	Modernisering	Montert en utelampe og 5 downlight.

## UTVENDIG

### Taktekking

Taket er tekkt med torv. Alder på taktekking er ikke kjent. Taktekking på tilbygg/anneks antatt fra 1994. Undertak er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket. Dekkbord av tre.

Ved oppdatering av takst den 05.01.2024 var det mye snø på eiendommen og taktekking er derfor ikke vurdert ved oppdatering. Tilstandsgrad er basert på det som ble observert ved første befaring av eiendommen.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Det er ikke montert beslag i overgang mellom nedre del av taktekking og takrenne som medfører at noe overflatevann kan renne ned mellom takrenne og forkantbord. Dette medfører økt slitasje av treverk selv om det ikke ble observert fuktskader ved befaring.

- Konsekvens/tiltak**
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

# Tilstandsrapport

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Beslag anbefales montert i overgang mellom takfot og takrenne. TG satt ut fra nevnte punkter.

### Nedløp og beslag

Renner og nedløp av plast og metall.

Ved oppdatering av takst den 05.01.2024 var det mye snø på eiendommen og renner og beslag er derfor ikke vurdert i sin helhet ved oppdatering. Tilstandsgrad er basert på det som ble observert ved første befaring av eiendommen.

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

Overflater er noe slitte og det er ikke montert beslag i overgang mellom tak og takrenne. Undertak er ikke ledet ned i takrenne.

- 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.

Utskifting/vedlikehold av renner, nedløp og beslag må påregnes som nært forestående. TG satt ut fra nevnte punkter.

### Veggkonstruksjon

Yttervegger består av trebindingsverk. Isolering er ikke vurdert. Utvendige fasader er kledd med trepanel. Konstruksjonen er lukket og kun vurdert på synlige overflater utvendig og innvendig.

- Vurdering av avvik:**
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Treverk er stedvis nært terreng som medfører økt risiko for fuktskader.

- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Ved evt utskifting av panel og etterisolering anbefales det at det etableres luftespalte iht dagens anbefalinger. Panel er montert etter normal utførelse for byggeår. TG satt ut fra nevnte punkter.

### Takkonstruksjon/Loft

Lukket sperrekonstruksjon som er vurdert fra bakkenivå utvendig og innvendige i himlinger fra gulvnivå. Synlige åser innvendig i hytte.

Tilbygget del som tidligere var svalgang mellom hytte og anneks er kledd på undersiden. Konstruksjonen er iht opplyst isolert, men overganger på evt. damsperre lot seg ikke vurdere ved befaring. Evt utettheter i damsperre kan medføre risiko for kondens i konstruksjonen.

Ved oppdatering av takst den 05.01.2024 var det mye snø på eiendommen og takkonstruksjonen er derfor ikke vurdert utvendig ved oppdatering. Tilstandsgrad er basert på det som ble observert ved første befaring av eiendommen.

- Vurdering av avvik:**
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Synlig isolasjon fra bakkenivå ute medfører at det kan være noe kondensering i isolasjonssjikt. Noe rim i isolasjon observert ved befaring for takst i 2021 som tyder på kondensering. Noe mindre skjevheter i takkonstruksjonen observert.

- Konsekvens/tiltak**
- Lufting/ventilering må forbedres.







# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Pipe og ildsted

Murt pipe i opprinnelig del med åpen peis i stue.  
Peis og brannmur er kledd med naturstein.  
Sotluke plassert på kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Anbefales gjennomgang med fagperson for ytterligere informasjon om tilstand.

## ! TG 1 Pipe og ildsted - Tilbygget del

Elementpipe som er sentrert i boligen.

Sotluke plassert i krypkjeller.

Vedovn montert i soverom.

Undertegnede er ikke fagmann på piper og ildsteder og pipe/ildsted er ikke funksjonstestet, kun vurdert ut fra det som var synlig ved befarng og evt. opplyst av eier.

Årstall: 1994

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## ! TG 2 Krypkjeller

Krypkjeller under hytte med adkomst fra luke i golv på overbygget inngang. Krypkjeller er ikke vurdert i sin helhet grunnet manglende adkomst.  
Bilder tatt via ventilhull fra krypkjeller til de rommene som ikke hadde adkomstmulighet.  
Rom som hadde adkomst har isolasjon på grunn. Rom som er vurdert via bilder fra ventilhull har dels plast på terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Krypkjeller er kun vurdert ved at det ble tatt bilder via ventilhull under inngang til hytte.

Krypkjeller er på generelt grunnlag ansett som en risikokonstruksjon og har erfaringsmessig hyppigere forekomst av fuktskader.

Fuktskader i kryperom skyldes lange perioder med relativ luftfuktighet (RF) over ca. 80 % og temperaturer over 5–6 °C. Den høye luftfuktigheten kan være et resultat av manglende fuktsperre mot grunnen og utilstrekkelig ventilasjon. Kryperom som er ventilert med uteluft, får også høy luftfuktighet fordi temperaturen i kryperommet i deler av sommerhalvåret er lavere enn utetemperaturen. De varmetrege massene i bakken i kryperommet holder på kulda, og gjør at temperaturen der stiger saktere enn i utemiljøet. Fuktig, varm luft som trekkes inn i kryperommet på forsommeren, kjøles ned, og da stiger den relative luftfuktigheten. I tillegg vil den kalde grunnen i kryperommet kjøle ned golvkonstruksjonen ved strålingsutveksling.

Lokalt observert sopp på undersiden av golv som indikerer periodevis høy fuktighet i krypkjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.

Anbefales på generelt grunnlag plast og isolasjon på grunn i krypkjeller.

Isolering av bakken vil dempe det temperaturmessige etterslepet, og gi lavere relativ fuktighet (RF) i de kritiske periodene sommerstid.

Isolering av bakken erstatter ikke varmeisolasjon i bjelkelaget.

På oversiden av isolasjonsmaterialene anbefales det å legge fuktsperre.

Etablering av adkomst til krypkjeller under hele hytta anbefales.

TG satt ut fra nevnte punkter.

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Krypkjeller - Tilbygget del

Krypkjeller under golvkonstruksjon med adkomst via luke i grunnmur.

Støpt dekke på grunn i krypkjeller.

Periodevis høy fuktighet i krypkjeller må påregnes selv om det ikke er

observert skader som indikerer høy fuktighet ved befarng.

Ukjent om det er isolert og fuktsikret mot grunn under støpt dekke i krypkjeller.

Krypkjeller er ikke vurdert ved oppdatering av takst grunnet mye snø.

Årstall: 1994

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## ! TG 2 Innvendige dører

Innvendige tredører med malte overflater.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

TG satt ut fra nevnte punkter.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 3 Generell

Badet er fra tilbyggingsår.

Overflater av belegg på golv og trepanel på vegger.

Dusjkabinett, WC og servant montert i rommet.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke membran/tettesjikt i overgang til vegg på badet. Dette medfører at evt lekkasjevann nødvendigvis ikke ledes til sluk og kan

gjøre skade på tiliggende konstruksjoner. Vegger i våtsone har ikke tettesjikt.

Det er ikke godkjent tetting av belegg rundt rørgjennomføringer i golv.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for

rommet er satt med bakgrunn i alder og nevnte punkter over. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Badet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

Det er for kostnadsestimat under vurdert tilnærmet lik standard som badet fremsto med ved befarng. Evt feil i konstruksjoner ved rivning er ikke medtatt og

noe avvik må derfor påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i tilstøtende rom til våtrom. Ingen fukt eller skader observert ved besiktigelse av hull fra tilstøtende rom på befaringsdagen. Det gjøres

oppmerksom på at dette kun er stikkprøve av konstruksjoner og det er svært begrenset hvor stort område man har tilgang til inne i vegg fra 73 mm hull. TG

satt på bakgrunn av det som var synlig via 73 mm hull boret fra tilstøtende rom ved befarng.



# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2021 iht opplyst.  
Innredningen har under og overskap med profilerte fronter.  
Benkeplate med nedfelt vask og platetopp.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.  
Avtrekksvifte var ikke tilkoblet ved befaring, men forutsatt at denne fungerer basert på alder.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

Vannrør av kobber som kun er vurdert ut fra det som synes i benkeskap på kjøkken.  
Stoppekran montert i benkeskap på kjøkken.  
Vannrør er ikke vurdert i sin helhet, men ut fra det som synes i hytte og opplyst alder.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vannledninger - Tilbygget del

Vannrør av plast og kobber.  
Stoppekran plassert på bad.

**Årstall:** 1994 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.  
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Røropplegg er stedvis ufagmessig innfestet.

**Konsekvens/tiltak**  
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.  
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.  
• Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG satt ut fra nevnte punkter.

#### Avløpsrør

Avløpsrør av plast som kun er vurdert ut fra det som synes i benkeskap på kjøkken.  
Avløpsrør er ikke vurdert i sin helhet, men ut fra det som synes i hytte og opplyst alder.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport

#### Avløpsrør - Tilbygget del

Avløpsrør av plast.  
Kloakklufting er ført ut gjennom yttervegg og over tak.

**Årstall:** 1994 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

**Konsekvens/tiltak**  
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

#### Ventilasjon

Bygningen har naturlig ventilering. Ingen indikasjoner på at ventilering av boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk av boligen ved befaring.  
Løpende vurdering av tiltak må påregnes ved evt. endret bruk.

#### Andre VVS-installasjoner

Vannpumpe fra 2021 plassert på bad.  
Vannpumpe var innebygget i kasse bak dusjkabinett.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Varmtvannstank

Mindre bereder/vannvarmer i benkeskap på kjøkken.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Varmtvannstank - Tilbygget del

Bereider montert på vegg i bad.

**Årstall:** 1994 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**  
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereider er festet på vegg og det er noe glippe i øvre del av innfesting som tyder på at innfesting er noe underdimensjonert.

**Konsekvens/tiltak**  
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Utbedring av innfesting anbefales.  
TG satt ut fra nevnte punkter og alder.



# Tilstandsrapport

## 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.

Hyttens el. opplegg er fra 2015 og arbeider er utført av fagfolk iht opplyst av eier.

Sikringsskap i gang med automatsikringer.

Montert en utelampe og 5 downlight i himling innvendig 2022. Arbeider er utført av fagfolk iht opplyst av eier.

### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)  
**2015 Opplyst av tidligere eier. Noe oppgradert el. anlegg i 2022 som ikke var ferdigstilt ved befaring. Forutsatt at dokumentasjon fremlegges før salg.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Anbefales at dette fremskaffes før salg på arbeider utført etter 1999.**
- 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**
- Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

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

På generelt grunnlag anbefales det alltid en grundig gjennomgang av el. anlegger i boliger ved salg. Dette må utføres av el.takstmann eller godkjent el. kontrollør. Dette for å avdekke evt feil som må påregnes utbedret. Undertegnede har kun visuelt besiktiget el. anlegg der overflater er synlige. S

# Tilstandsrapport

## TG 3 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.

Pulverapparat og røykvarslere var montert ved befaring. Det er til en hver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstiller gjeldende krav.

Boliger bygget etter Tek 10 og Tek 17 skal ha varslingssystem som er tilkoblet 230V og batteri.

Eldre boliger enn Tek 10:

Har du en bolig med mer enn en etasje skal du ha minst en røykvarsler i hver etasje.

Krav til plassering av røykvarslere i bolig(Gjelder eldre og nyere boliger):

-En røykvarsler i hver etasje.

-En i sone utenfor soverom.

-En i sone kjøkken/stue.

-En i sone utenfor teknisk rom.

For maksimal sikkerhet anbefales det alltid å montere røykvarsler på soverom – bruk gjerne en varsler som også kan oppdage usynlige branngasser som kullos (CO).

Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.

Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende sløkkeutstyr:

-Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver

-Skum-/vannapparat på minimum 9 liter

-Skum-/vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minimum 21A etter NS-EN 3-7:2004+A1:2007.

-Formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Sløkkeutstyret skal kunne benyttes i alle rom.

Eieren skal sørge for at utstyret kontrolleres og vedlikeholdes i henhold til leverandørens anvisninger.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja Brannslukker må påregnes 10 års-service eller at det anskaffes nytt.**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Antatt fundamentert på faste masser.

Byggegrunn er ikke vurdert utover det som er synlig på overflater av grunnmur og evt. skjevheter samt det som synes utvendig på eiendommen.

## TG 2 Drenering

Antatt naturlig drenering.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Observert fuktighet på innsiden av grunnmur i krypkjeller som indikerer sviktende fuksikring av mur.

## 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tiltak med drenering og fuksikring anbefales vurdert grunnet alder og nevnte punkter.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betongblokker.  
Støpt mur under betongblokker ut fra det som synes i kryperom.  
Delvis observert isolasjon under grunnmur som tyder på at det er markisolert.

Tilbygget del som tidligere var svalgang mellom hytte og anneks er dels oppført på heller direkte på grunn. Dette medfører risiko for telebevegelse og fuktinntrengning under gulvkonstruksjon. Antatt at det er lagt bjelkelag direkte over heller og dette er en enkel løsning som kan medføre underliggende fuktskader i trekonstruksjoner.  
Arbeider fremsto noe enkelt og ufagmessig utført.

## Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Mindre sprekker påvist, dette er indikasjon på noe setninger i grunn.  
Observert noe fuktighet på innsiden av grunnmur i krypkjeller som indikerer noe utettheter i fuksikring av mur samt noe kondensering grunnet uisolert grunnmur.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter - Tilbygget del

Grunnmur av lecablokker.  
Observert isolasjon på utsiden som tyder på at grunnmur som ligger under terrengnivå er isolert.

Årstall: 1994 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## TG 2 Terrengforhold

Terrenget på eiendommen er skrånet.  
Terrengforhold er ikke vurdert ved oppdatering av takst grunnet mye snø på eiendommen. TG som er benyttet i takst er basert på observasjoner utført ved første befaring.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget på eiendommen er tilnærmet flatt mot grunnmur.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av terrengforhold må påregnes.  
Terreng rundt grunnmur skal ha fall bort fra mur, anbefalt minst 3 cm pr m og 3 meter utover fra mur/konstruksjoner.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Opplyst av tidligere eier at vannrør er av plast og er lagt nye i 2016.  
Avløpsrør er iht opplyst av tidligere eier av plast og fra 2016.  
Vann er tilkoblet privat brønn på eindommen.  
Avløp er tilkoblet privat avløpsanlegg som er oppgradert i 2016 iht opplyst av tidligere eier.  
Utvendige vann og avløpsrør er nedgravde og tilstand er i hovedsak vurdert ut fra det som er opplyst av eier og alder. Private vann og avløpsanlegg vil måtte ha vedlikehold og det er viktig å følge med slik at ikke overflatevann trenger inn i anlegget. Dette vil i såfall gi en dårlig kvalitet og fare for forurensning. Det er ingen opplysninger om at vann eller avløp har redusert funksjon, men eldre anlegg må i de fleste tilfeller påregnes rehabilitering.  
Det er lovpålagt å sørge for at avløpsanlegget oppnår fastsatte rensekra, og dette er huseiers ansvar.  
Alvorlighetsgraden for utslipp av urensset kloakk fra mennesker er stor. Det kan inneholde farlige bakterier, parasitter og virus, og i tillegg fører det til begroing i bekker og elver, som videre fører til oksygentap og påvirker livet i vannet negativt.  
Levetiden for spredegrøfter er vanligvis vurdert til +/- 20 år.  
Anleggets alder tilsier at det må påregnes vedlikehold/oppgradering av anlegget.  
Det anbefales at kommunen kontaktes for ytterligere informasjon om tilstand og evt. Dimensjonering av nytt avløpsanlegg på eiendommen

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## TG 1 Septiktank

Septiktank av betong fra 2018 på eiendommen iht opplyst av tidligere eier.  
Septiktank var ikke synlig på eiendommen ved befaring og er derfor ikke besiktiget.  
TG satt ut fra alder.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



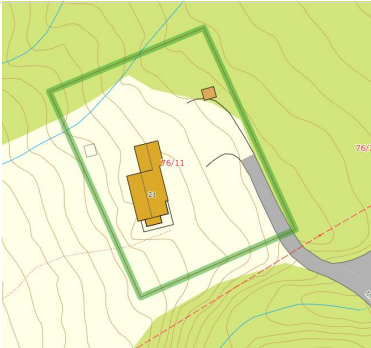
## Bygninger på eiendommen

### Bod



<b>Anvendelse</b> Lager	
<b>Byggeår</b> 1972	<b>Kommentar</b> Antatt byggeår
<b>Standard</b> Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.	
<b>Vedlikehold</b> Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.	

**Beskrivelse**  
Bod er en enkel bygning oppført direkte på grunn. Vegger av trebindingsverk med utvendig trepanel. Pulttakkonstruksjon av tre. Vedlikehold av bygningen må påregnes. TG ikke satt for tilleggsbygg.



## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

<b>Hovedbyggets BRA/BRA-i</b> <b>78 m<sup>2</sup>/78 m<sup>2</sup></b> <i>Fritidsbolig: 2 Gang, Kjøkken, Stue, 4 Soverom, Bad</i>  <i>Andre bygg: Bod</i> <i>Bruksareal andre bygg: 3 m<sup>2</sup></i>  <i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	<b>Markedsverdi</b> <b>Kr 2 600 000</b>  Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.  <i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>
<b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b> <b>Kr 2 900 000</b> Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.  <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	<b>Markedsverdi</b> <b>2 600 000</b>  <b>Konklusjon markedsverdi</b> <b>2 600 000</b>

**Markedsvurdering**  
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Verdien er satt etter beste skjønn og vurdert ut fra eiendommens størrelse, standard og beliggenhet, samt med erfaring i dagens marked.



# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale kostnader og eiendomsskatt iht kommunens satser. Kostnader med vegvedlikehold av private veger må påregnes ut fra behov og nedbørsmengder.

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	0
---------------------------------	-----	---

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 000 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 800 000

### Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	0

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 800 000
-----------------------------	-----	-----------

## Tomteverdi

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

Normal tomtteverdi	Kr.	1 100 000
--------------------	-----	-----------

Beregnet tomtteverdi	Kr.	1 100 000
----------------------	-----	-----------

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 900 000
---	-----	-----------

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$   
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Areallet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Aralet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befarings tidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. 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?](#)




# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempel: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



### Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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

### 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.

## 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.

## 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.

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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?](#)

# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. Etasje	78			78	28	
SUM	78				28	
SUM BRA	78					

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang , Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Mellomgang, Soverom 4, Bad		

### Kommentar

Arealer er målt med lasermåler av undertegnede ved befaring. Det er bruken av rommene ved befaring som er lagt til grunn for fordeling i forhold til P og S rom uavhengig av PBL vedr rømningsveier, dagslys, evt potensiale og evt godkjenning fra bygningsmyndigheter. Arealer av plattinger, terrasser ol. er ikke tatt med i ovenstående arealoppstilling jfr. ordinære måleregler. Det er foretatt skille på rom med primær anvendelse og rom med sekundær anvendelse, målt med benevnelsen bruksareal (BRA). Vinduer i soverom er små og har ikke tilfredsstillende rømningsmulighet.

Arealer etter ny arealstandard 3940:2023 er opplyst i takst. Her er innvendige arealer med adkomst fra inne i boligen definert som BRA-i. Arealer som har adkomst fra utenfor boligen eller fra fellesarealer, men som likevel tilhører denne enhet er definert som BRA-e. Åpent areal gjelder terrasser ol., dette er definert som TBA. Arealer som er definert som TBA i denne takst gjelder platting og overbygg ved inngang. Noe avvik er påregnelig på arealer av terrasseplattinger grunnet snø ved befaring. Arealer er målt med lasermåler av undertegnede ved befaring.

### Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* NB!!  
Bygningen er opprinnelig oppført som hytte og anneks/tilbygg med utvendig adkomst til begge bygninger. Svalgang mellom bygninger er bygget inn som del av hytte og bygning fremstår som en enhet ved befaring. Arbeider er ikke byggesøkt og må påregnes omsøking i Nordre Land Kommune.  
Tilbygg/anneks har romfordeling som ikke stemmer med dagens bruk og det er innredet soverom i del som er inntegnet som uthus samt at det ikke er tegnet inn bad. Omsøking må påregnes.  
Rommene er ikke definert(romnavn) på oversendte tegninger av hytte, men rominndeling er lik på tegninger og slik hytten ble benyttet ved befaring.



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

☐ Ja ☒ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider som er utført, men opplyst at arbeider er utført av fagfolk.  
Forutsatt at det kan fremlegges dokumentasjon på at arbeider er utført av fagfolk samt samsvarserklæring på el. arbeider.

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Soverom har små vinduer som ikke er godkjent som rømningsvindu etter dagens krav. Hytte er godkjent ifht krav fra byggeår, men ikke etter dagens krav til rømning.

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Etasje		3		3		
SUM		3				
SUM BRA	3					

Romfordeling

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

**Kommentar**  
Bygningen er oppmålt med lasermåler.  
Det er bruken av rommene ved befaring som er lagt til grunn for fordeling mellom S-rom og P-rom. Dette uavhengig av hva bygningen er godkjent for.

Lovlighet

**Byggetegninger**  
Det foreligger ikke tegninger  
*Kommentar:* Det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiver.

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM i henhold til gammel arealstandard (NS 3940: 2012). Dette er til informasjon og til sammenligning, og det er ikke lenger krav om at P-ROM og S-ROM skal måles eller oppgis. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	78	0
Bod	0	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.1.2024	Tor Håkon Schjørlien alene ved befaring (oppdatering)	Takstingeniør
14.11.2022	Tor Håkon Schjørlien alene ved befaring	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3448 NORDRE LAND	76	11		0	1975 m²	Skylddelingsforretning fra 1970.	Eiet
<b>Adresse</b> Midtre Åssætervegen 21							
<b>Hjemmelshaver</b> Anders Kompelien							



### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Hytta har flott beliggenhet i Synnfjellet, Åssetra hyttefelt. Dette er et veletablert hytteområde med både nye og gamle hytter/sætre. Nordre Land Kommune med Landsbyen Dokka er kommunens hovedsete i Nordre Land med de fleste fasiliteter som helse, skole, bank, kommuneadm. og butikker, ligger 37 km fra hytta. Nærbutikk ca 14 km fra eiendommen. Stor romslig tomt med flotte muligheter for uteaktiviteter. Skiløyper blir kjørt opp vinterstid i nærområdet til eiendommen.

#### Adkomstvei

Felles privat adkomstveg. Årlige kostnader med adkomstveg må påregnes. Kostnader med brøyting/strøing tilkommer etter nedbørsmengder og behov.

#### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra privat brønn på eiendommen iht opplyst. Vann fra private drikkevannskilder må på generelt grunnlag påregnes løpende vedlikehold og ettersyn. Anbefales på generelt grunnlag at det sendes inn vannprøve for å kontrollere kvalitet på drikkevann.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp via septiktank antatt med overløp til spredegrøft. Det er ikke opplyst om feil med avløpsanlegg, men private avløpsanlegg vil kreve vedlikehold og ved økt eller endret bruk kan det være behov for oppgradering. Anleggets alder tilsier at oppdgradering må påregnes som nært forestående.

#### Regulering

Vedtatt kommunedelplan: Synnfjell øst.  
Eiendommen ligger innenfor hensynssone Krav vedrørende infrastruktur (H410) og Krav om felles planlegging (H810\_7) hvor ny reguleringsplan for Aassætra er under arbeid.  
Se salgsoppgave for ytterligere informasjon og detaljer.

#### Om tomten

Areal av tomt er iht skylddelingsforretning fra 1970. Beregnet areal i kartverket viser areal på 2035m2 og noe avvik mellom opplyst og faktisk areal må derfor påregnes.  
Tomten er slakt skrånet på overflater og vendt mot øst.  
Opparbeidelse antatt av naturtomt og gruset parkering. Overflater var snødekte ved befaring og er derfor ikke vurdert av undertegnede.  
Biloppstillingsplass på eiendommen.

#### Tinglyste/andre forhold

Avtale om vegrett fra 1972.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 180 000	2021

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart			Innhentet	0	Nei
Tidligere takst		Opplysninger om oppgraderinger før 2021 er i sin helhet hentet fra takst og opplyst av tidligere eier.	Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Gjennomgang av sammenligbare salg.	Innhentet	0	Nei
Egenerklæring			Innhentet	0	Nei
Eier		Ga opplysninger om eiendommen og bygninger pr. telefon.	Ingen	0	Nei
Infoland.no		Hjemmelsinformasjon.	Innhentet	0	Nei





# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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.

• Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuksøk (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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.

• 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.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TR1097>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	61220109
Adresse	Midtre Åssætervegen 21		
Postnr.	2880	Sted	Nord-Torpa
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Eika forsikring	Polise/avtalenr
Selger 1 Fornavn	Anders	Etternavn	Kompelien

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

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke

Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke

Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

16. 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 ☐ Vet ikke

Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar



☐ Nei☐ Ja☐ Vet ikke

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja☐ Vet ikke

Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja☐ Vet ikke

Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei☐ Ja☐ Vet ikke

Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei☐ Ja☐ Vet ikke

Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei☐ Ja☐ Vet ikke

Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei☐ Ja☐ Vet ikke

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja☐ Vet ikke

Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei☐ Ja☐ Vet ikke

Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Har sett litt brunfarge på vannet på kjøkken og bad etter større nedbørsmengder, men dette har blitt borte etter å tappe vann i noen sekunder.

Jeg bekrefter at opplysninger 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 hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikring sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Dersom du har tegnet Boligselgerpakken (boligselgerforsikring med Anticimex tilstandsrapport) er premietilbudet bindende for Anticimex Forsikring frem til og med 14.11.2022. For boliger som ikke er solgt (budaksept) innen denne dato og frem til og med 6 måneder etter oppdragsinngåelse med megler, vil premien på Boligselgerpakken bli justert opp med et beløp tilsvarende merverdiavgift (mva) på grunnpremien. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel 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, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:  
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:  
[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

☐

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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

☒

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

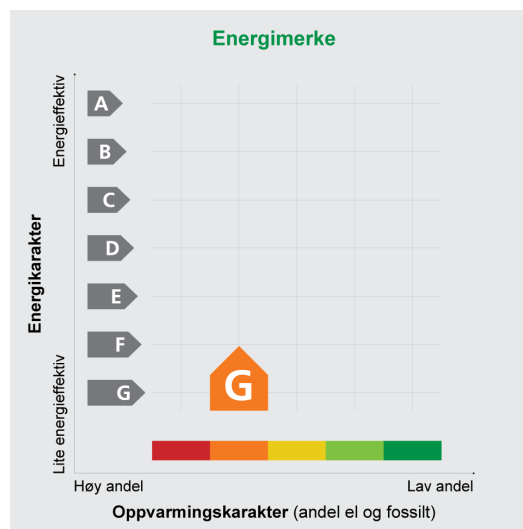
☐

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 26/10/2022 21:58:30 (EES-versjon: 2)



Adresse	Midtre Åssætervegen 21
Postnr	2880
Sted	NORD-TORPA
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	76
Bnr.	11
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	157760254
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1454671
Dato	16.11.2022



Innmeldt av	Tor Håkon Schjørlien Lie Bygg & Takst AS
-------------	--

Energiatesten er bekreftet og offisiell.

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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



7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
  8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
  9. AVTREKKSIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
  10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
  11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
  12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
  13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
  14. POSTKASSE medfølger.
  15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
  16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
  17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
  18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
  19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
  20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
  21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
  22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



# Boligkjøperpakke Hytte

- din nye hytte ferdig forsikret

**Boligkjøperpakke hytte inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter bygningsforsikring hvis du kjøper egen hytte, men ikke bygningsforsikring hvis du kjøper leilighet. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

**Boligkjøperforsikring**  
Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettsvister.

**Innboforsikring**  
I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

**Flytteforsikring**  
Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

**Uhell**  
Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

**Bygningsforsikring**  
Bygningsforsikringen som er inkludert hvis du har kjøpt hytte omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

**Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter**  
Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

**Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hytte?**  
Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

<b>Pris</b>	
Hytte	<b>12.550 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer	<b>8.250 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>9.250 kroner</b>

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

**Egenandel**  
Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

**Spørsmål**  
Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



[illegible]



## Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støtemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

**NB:** Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

## Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

## Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg  
Norsktakst.no  
NEEno  
Forbrukerrådet.no  
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon  
om trygg bolighandel  
versjon 1, november 2021

# Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

### GENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

Norges Eiendomsmeglerforbund - [www.nef.no](http://www.nef.no) - [firmapost@nef.no](mailto:firmapost@nef.no)



# BUDSKJEMA

Bud mottatt:        /        -        kl: .....

**Oppdragsnr:** 61220109

**Adresse:**        Midtre Åssætervegen 21, 2880 Nord-Torpa

**Betegnelse:**    GNR 76, BNR 11 i Nordre land kommune

**Gis herved bud stort kr.** ..... **skriver** .....

**Budet er bindende til dato** ..... / ..... - ..... kl: ..... **ønsket overtagelse:** .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

**BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:**

☐ Uten forbehold    ☐ Annet .....

**FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen**

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

**HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)**





PARTNERS.NO