

& MEGLERHUSET
PARTNERS

SVEINÅKERVEGEN 2C



04

Velkommen til Sveinåkervegen 2C

06

Nøkkelinformasjon/Megler

34

Beliggenhet

45

Tekniske dokumenter



SVEINÅKERVEGEN 2C

Sveinåkervegen 2C ligger i østre ende av hovedetasjen, og er renovert i 2022. Det er bla. lagt nytt gulv gjennomgående i hele leiligheten, samt at både kjøkken, og bad er renovert.

Fra boligen er du flott fjordutsikt mot Holsfjorden og fjellene omkring. Her har du gangavstand til barneskole, SFO og offentlige kontorer.

Her bor du i landlige omgivelser med flotte fiske- og turmuligheter, samtidig som Hol sentrum er rett rundt hjørnet

SVEINÅKERVEGEN 2C

Prisantydning	1 990 000
Omkostninger	49 750
Totalpris	2 041 119
P-rom	77 m2
Bruksareal	94 m2
Soverom	2
Bad	1
Etasje	2
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1980



Anders Ødenes
Eiendomsmegler MNEF
95 03 71 01 / ao@partners.no



Hauges gate 3 3010 Drammen



STANDARD

Det er lagt laminat på de fleste gulv i leiligheten i forbindelse med oppussing nå. Himling er malt betong. Vegger er malte MDF plater. Gulvet er betongplate med laminat som overflate. Det er lagt ny laminat på gulvene unntatt boder, ett soverom og bad.

Bad/Vaskerom

Badet er pusset opp i 2023 og er ikke tatt i bruk. Det er fliser på vegger og taket er malt. Det er nedsenket gulv i dusjsone.

Kjøkken

Kjøkkenet har benkeskap, overskap, benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.





























BELIGGENHET

Leiligheten ligger i et leilighetsbygg bestående av 3 leiligheter beliggende i Sveinåkervegen i Hol med fin utsikt mot Holsfjorden og fjellene omkring, gangavstand til barneskole, SFO og offentlige kontorer, ca. 1 km til bensinstasjon i Djupedalen, ca. 4 km til dagligvareforretning ved Hagafoss, ca. 1,4 mil til Geilo hvor det er ungdomsskole, NTG skigymnas, idrettshall med skiskytterarena m.m, alpinbakker, jernbanestasjon m.m. Flotte fiske- og turmuligheter sommer og vinter.

Sveinåkervegen 2C

Nabolaget Hol - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

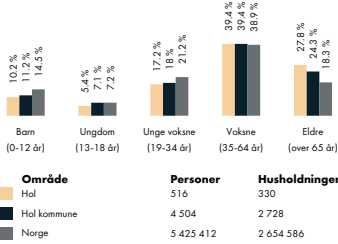
Vika	6 min	🚶
Linje 331, 850	0.5 km	
Geilo stasjon	18 min	🚆
Linje F4, R40	15.3 km	

Skoler

Hallingskarvet skole (1-7 kl.)	8 min	🚶
62 elever, 5 klasser	0.7 km	
Geilo barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	16 min	🚶
311 elever, 18 klasser	14.5 km	
Norges Toppidrettsgymnas - Geilo	16 min	🚶
90 elever, 3 klasser	14.3 km	
Ål vidaregåande skole	19 min	🚶
250 elever, 20 klasser	18.8 km	

- Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100
- Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100
- Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hol barnehage (1-5 år)	5 min	🚶
36 barn	0.4 km	

Dagligvare

Kiwi Hagafoss	5 min	🚶
Søndagsøpent	4.2 km	
Coop Marked Sunhov	9 min	🚶
Post i butikk, PostNord	8.8 km	

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Buss

- Støynivået
Lite støynivå 95/100

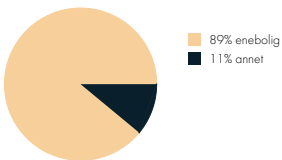
- Trafikk
Lite trafikk 92/100

- Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

Hølet skole	8 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.7 km	
Hol idrettspark	12 min	🚶
Fotball, friidrett	1 km	
Geilo Trening & Testenter	15 min	🚶

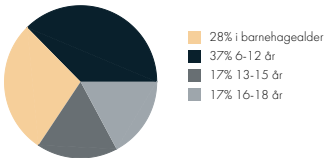
Boligmasse



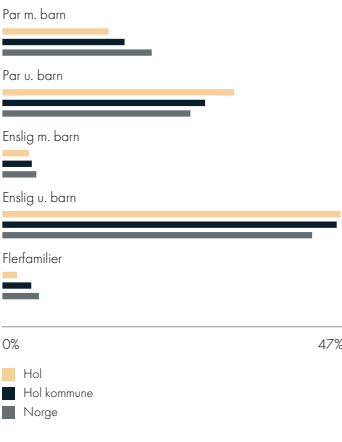
Varer/Tjenester

AMFI Geilo	17 min	🚶
Geilo Apotek	17 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

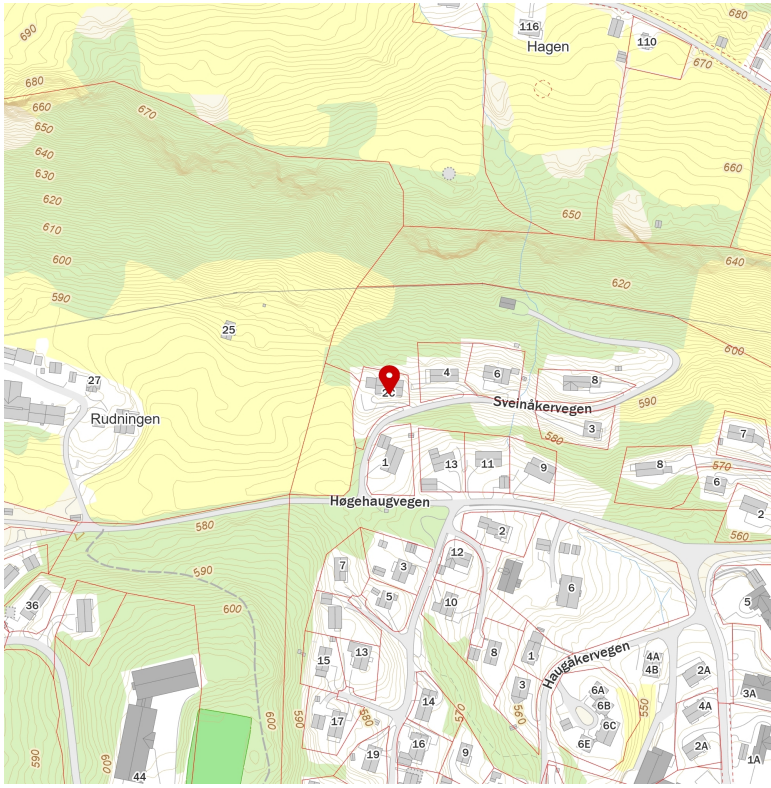


Familiesammensetning



Sivilstand

Sivilstand	Prosent	Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distansen/tid er beregnet basert på korteste kjørbar 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 Meglerhuset & Partners, Drammen 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

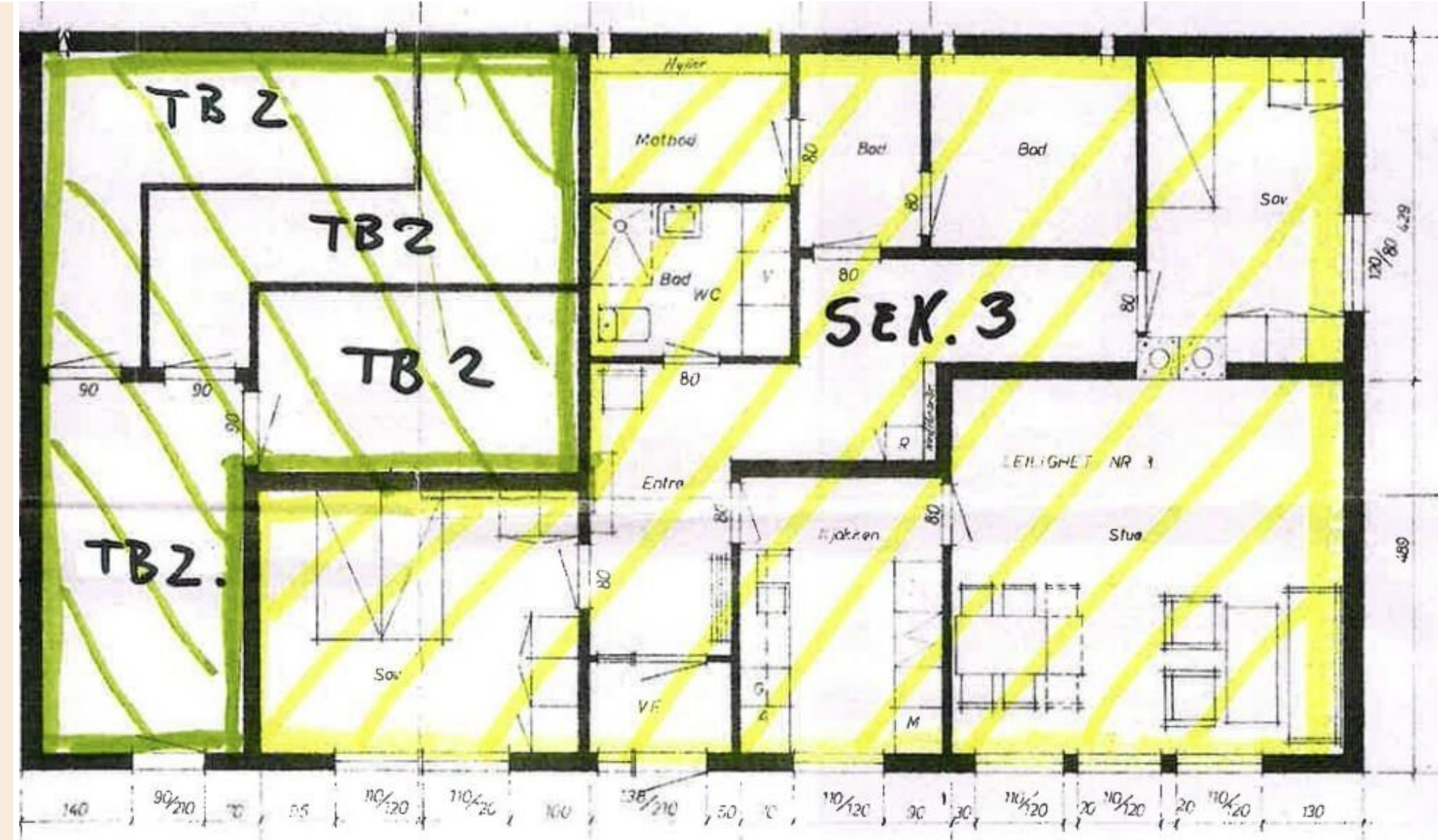
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distansen/tid er beregnet basert på korteste kjørbar vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset & Partners, Drammen 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



INNHOOLD

Boligen inneholder; Entrè/gang, bad, stue/kjøkken og 2 soverom.

P-ROM 77 M²
BRA 90 M²



Beregnet totalkostnad

1 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

49 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 890 000,-))

199,50 (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

51 119,50 (Omkostninger totalt)

2 041 119,50 (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Sameie

Fellesgjeld / lånevilkår

I en tolkningsuttalelse har toll og avgiftsdirektoratet lagt til grunn at salgsverdi pluss andel fellesgjeld er seksjonens fulle verdi. Det skal følgelig beregnes, og betales, dokumentavgift også for seksjonens andel av fellesgjeld i sameiet.

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

TG2:

Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet

brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Veggkonstruksjoner: Det er påvist sprekker i

murte/pussede fasader.

Pipe og llsted: fast plate mangler på gulvet under

sotluke/feieluke på pipe.

Rom under terreng: Terreng mot mur er mer enn 50 cm

over gulvet i rommet ved vindusvegg. Terreng bør justeres mot mur på vindusveggen.

Bad - Overflate gulv: Det er påvist at noen fliser har bom

(hulrom under). Det er hulrom under mange fliser i gulvet på badet.

Sluk, membran og tettesjikt: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det er ikke slukmansjett som er ført under klemring og det er mye søl med avrettingsmasse eller lignende.

Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er sprekker i grunnmur, spesielt ved vinduer.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

TG3:

Vinduer: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vinduer er fra byggeår og det kan forventes at bytte av vinduer snart må utføres.

Branntekniske forhold: Vrannslokningsapparat er defekt og for gammelt.

Eierseksjonsloven

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jfr. Lov om eierseksjoner §23

Boligens areal

Primærrom: 77 kvm, Bruksareal: 90 kvm

1. etasje:

Bruksareal: 94 m².

Primærrom: 77 m². Følgende rom er oppgitt som

primærrom: Stue/kjøkken , Soverom , Bad/vaskerom ,

Entré , Vindfang , Soverom 2.

Sekundærrom: 17 m². Følgende rom er oppgitt som

sekundærrom: 2 boder

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

Arealbekreftelse

Areal er beregnet av takstmann.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Meglerhuset & Partners

Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med

fellesvisninger.

Tomt

Eierform: Festet tomt, Utløpsår feste: 2053, Festeavgift: 448, Festeavgiften er fordelt på 3 seksjoner.

Tomten er fellesareal.

Garasje / parkering

Parkering i gårds plass.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 03.11.1981 for eiendommen.

Barnehage / skole i området

Barnehage

Hol barnehage (0-6 år) 9 min gange 0.7 km.

Skole

Holet skule (1-7 kl.) 13 min gange 1 km.

Geilo barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 16 min med bil 14.5 km.

Norges Toppidrettsgymnas - Geilo 15 min med bil 14.4

km.

Ål vidaregåande skole 19 min med bil 18.8 km.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Rød - 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. 9 863 pr. år

Vann, Avløp, Renovasjon, Branntilsyn, feiing,

Eiendomsskatt, Festeavgift kommunal tomt.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. pr.

Formuesverdi som sekundærbolig kr. pr.

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 er regulert til bolig. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Konsesjon / odel

Det er boplikt på eiendommen.

Helårsbolig: Kommunen har innført konsesjongrense 0, det vil si boplikt på alle boligeiendommer. Eiendommen forutsettes derfor benyttet som helårsbolig.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

1981/859-5/22 Festekontrakt - vilkår

20.02.1981

FRAMFESTEKONTRAKT

ÅRLIG AVGIFT NOK 380

BEST. OM VARIGHET

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV

KONTRAKTEN

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT MED PRIORITET

ETTER LÅN ELLER

BIDRAG AV DET OFFENTLIGE ELLER

BANKER,FORSIKRINGSSLSKAPER

ELLER PENSJONSINNRETNINGER.

Overført fra: 3044-19/80/46

Gjelder framfeste
Gjelder denne registerenheten med flere

Vei/vann/avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra Hol kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnett.

Tilbehør

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.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Partners har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere

informasjon.

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 03 71 01 . 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 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

Legalpant tilsvarende 2 G for panterett til sameiet.

Iht. lov om Eierseksjonssameier §30, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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, ta kontakt med megler.

Adresse og matrikkel

Sveinåkervegen 2C, 3576, Hol, Gnr. 19 bnr. 80 snr. 3
Fnr. 46 i Hol kommune

Eier

Duval invest as

Oppdragsnummer

11-23-0031

Meglere vederlag

Fotografering/video (Kr.5 312)
Visninger pr. stk. (Kr.2 900)

Markedspakke (Kr.22 250)
Oppgjør (Kr.8 490)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Prospekter/salgsoppgave (Kr.2 500)
Provisjon (forutsatt salgssum: 1 890 000,-) (Kr.66 150)
Servitutter (Kr.206)
Spørregebyr elektronisk grunnbok (Kr.5 200)
Totalt kr. (Kr. 113 593)

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringskjema 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 Meglerhuset & Partners Drammen 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.

TEKNISKE DOKUMENTER

Norsk takst

Tilstandsrapport

Sveinåkervegen 2 C, 3576 HOL
HOL kommune
gnr. 19, bnr. 80, snr. 3, fnr. 46

Areal (BRA): Leilighet seksjon 3 94 m²



Befaringsdato: 23.02.2023 Rapportdato: 17.03.2023 Oppdragsnr.: 18766-1159 Referansenummer: WF6564

Autorisert foretak: Geilo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Magne Sæther



Gyldig rapport
17.03.2023
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 taktrapportene 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.

Geilo Takst AS

Bygningsingeniør/sertifisert takstmannMNTF

40 års erfaring i bransjen, 18 år som takstmann, sertifisert i verditakst, lånetakst, tilstandsrapport, boligsalgsrapport, landbrukstakst, skadetakst, byggelånsoppfølging, forhandtakst, ferdigtakst, reklamasjon, naturskade og skjønn Tegova godkjent. Våre kunder er eiendomsjeglere, låneinstitusjoner, advokater, forsikringsselskap, private m.m i forbindelse med salg, kjøp, lån, skilsmisser, skifte, dødsbo, overtagelse, reklamasjon, byggeoppfølging m.m
Geilo Takst AS holder til på Geilo i Hol kommune og takserer i Hol, Ål, Nore og Uvdal, Gol, Nesbyen, Hemsedal og Flå og er lokalkjente både i Hallingdal og Numedal.



Rapportansvarlig

Magne Sæther

Uavhengig Takstingeniør
post@geilotakst.no
971 82 020



Oppdragsnr.: 18766-1159

Befaringsdato: 23.02.2023

Side: 2 av 18

Sveinåkervegen 2 C, 3576 HOL
Gnr 19 - Bnr 80
3044 HOL

Geilo Takst AS
Jonstøllie 44
3580 GEILO
Norsk takst

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 fuktstyk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsere 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 vedlikeholdspått for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Oppdragsnr.: 18766-1159

Befaringsdato: 23.02.2023

Side: 3 av 18

Sveinåkervegen 2 C, 3576 HOL
Gnr 19 - Bnr 80
3044 HOL

Geilo Takst AS
Jonstøllie 44
3580 GEILO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

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 tjenestetyster.

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

Oppdragsnr.: 18766-1159

Befaringsdato: 23.02.2023

Side: 4 av 18

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er i underetasje. Det er foretatt en oppussing av leiligheten nå med bl.a. ny kjøkkeninnredning og renovert bad. Det er lagt nye laminatgulv i de fleste rom og de fleste vegger er nymalte.

Leilighet seksjon 3 - Byggeår: 1980

UTVENDIG

Det lå snø på taket ved befaringen
Det er pusset betong på yttervegger. Noen sprekker i mur spesielt ved vinduer.
Vinduer er fra byggeår. Noe avflasset maling på noen vinduer og flere vinduer er punktert
Malt kompakt dør med vindu

INNVEDIG

Det er lagt laminat på de fleste gulv i leiligheten i forbindelse med oppussing nå. Himling er malt betong. Vegger er malte MDF plater.
Gulvet er betongplate med laminat som overflate. Det er lagt ny laminat på gulvene unntatt boder, ett soverom og bad.
Det er ingen opplysninger om radonmåling
Det er dobbelt løp i pipe. Pipen antas å være av mursteinspipe. Det er ikke plate av ubrennbart matriale på gulv under feieluke. Det er heller ikke plate av ubrennbart matriale under vedovn i stue.
Gulvet har overflate av laminat, og vegger har malte MDF plater. Rommet er pusset opp i senere år men det er ukjent hvilket år.
Det er malte glatte dører.

VÅTROM

Bad/vaskerom
Badet er pusset opp i 2023 og er ikke tatt i bruk.
Det er fliser på vegger og taket er malt
Det er nedsenket gulv i dusjone
Det er ikke slukmansjett under klemring i sluket.
Det er også mye søl med avrettingsmasse eller lignende i sluket.
Det er i tillegg speile med lys over.
Hulltaking er ikke foretatt da badet er nyoppusset og ikke tatt i bruk.

KJØKKEN

Kjøkkenet har benkeskap, overskap, benkeplate med dedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er plastbelagte kobberør og noe rør i rør men det er ikke skap for rør i rør, bare en åpning i vegg i bod. Rør i rør er lagt i bad i forbindelse med oppussing av badet nå.
Det er stakeluke på avløpsledningen i skap i gang.
Det er lufteventiler i alle vinduer i leiligheten. I boder og ett soverom er det lufteventiler i vegg.
Varmtvannstank fra 2022 på 167 liter, montert i bod.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent alder på dreneringen. Men den skal være lagt ny for noen år siden
Det var snø på tomten vedbefaringen
Det kan oppstå problemer med ledninger som er over 40 år gamle, men de fungerer greit nå.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Leilighet seksjon 3				
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
Etasje	94	77	17	
Sum	94	77	17	

Forutsetninger og vedlegg

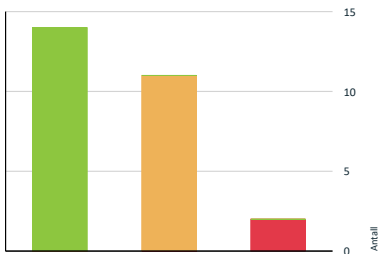
Lovlighet

Leilighet seksjon 3

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det er åpnet i delevegg mellom stue / kjøkken og fjernet delevegg mellom boder.

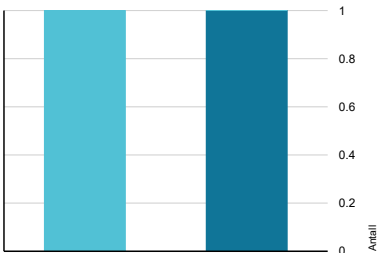
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapport over leilighet gnr. 19 bnr. 80 snr. 3 feste nr.46 i Hol kommune. Det lå snø på taket og rundt bygningen ved befaring og leiligheten var møblert. Grunnlaget for taksten er opplysninger fra eier, fremlagte dokumenter, befaring og oppmåling av arealet på stedet.

Det forutsettes at alle offentlige krav for eiendommen er fulgt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Opplysninger gitt av eier er eiers ansvar. Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Tilstandsrapport over leilighet gnr. 52 bnr. 631 snr. 3 andelsnr. 309 og andelsnr. 310 i borettslaget Ustaoset hotel i Hol kommune. Begge andelsnummer er vurdert som en leilighet. Det er bare innvendige konstruksjoner i leiligheten som er vurdert, utvendige felles bygningsdeler i fellesareal er ikke vurdert. Det lå snø på taket og rundt bygningen ved befaring og leiligheten var fullt møblert. Grunnlaget for taksten er opplysninger fra eier, fremlagte dokumenter, befaring og oppmåling av arealet på stedet.

Det forutsettes at alle offentlige krav for eiendommen er fulgt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Opplysninger gitt av eier er eiers ansvar. Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet seksjon 3

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Det er avvik:

Vinduer er fra byggeår og det kan forventes at bytte av vinduer snart må utføres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekkning

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Utvendig > Nedløp og beslag

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Innvendig > Pipe og ildsted

Illdfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er påvist andre avvik:
Terreng mot mur er mer enn 50 cm over gulvet i rommet ved vindusvegg.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er hulrom under mange fliser i gulvet på badet.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Det er ikke slukmansjett som er ført under klemring og det er mye søl med avrettingsmasse eller lignende.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Deler av innvendig ledningsnett er mer enn halvparten av forventet levetid

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er sprekker i grunnmur, spesielt ved vinduer.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

LEILIGHET SEKSJON 3



Byggeår
1980

Kommentar
I følge eier

UTVENDIG

Taktekking

Det lå snø på taket ved befaringen

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Tidspunkt for utskifting av taktekkning nærmer seg.

Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tiltak

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

Veggkonstruksjon

Det er pusset betong på yttervegger. Noen sprekker i i mur spesielt ved vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Sprekker i grunnmuren må tettes.

Vinduer

Vinduer er fra byggeår. Noe avflasset maling på noen vinduer og flere vinduer er punktert

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er avvik:

Vinduer er fra byggeår og det kan forventes at bytte av vinduer snart må utføres.

Tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Tiltak:

Det kan forventes at vinduer snart må byttes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Dører

Malt kompakt dør med vindu

INNVEDIG

Overflater

Det er lagt laminat på de fleste gulv i leiligheten i forbindelse med oppussing nå. Himling er malt betong. Vegger er malte MDF plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvet er betongplate med laminat som overflate. Det er lagt ny laminat på gulvene unntatt boder, ett soverom og bad.

Pipe og ildsted

Det er dobbelt løp i pipe. Pipen antas å være av mursteinspipe. Det er ikke plate av ubrennbart matriale på gulv under feieluke. Det er heller ikke plate av ubrennbart matriale under vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Illdfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Tiltak

- Det anbefales å montere illdfast plate under luker på pipe.



Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

1 TO 2

Gulvet har overflate av laminat, og vegger har malte MDF plater. Rommet er pusset opp i senere år men det er ukjent hvilket år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terreng mot mur er mer enn 50 cm over gulvet i rommet ved vindusvegg.

Terreng bør justeres mot mur på vindusveggen

Innvendige dører

1 TO 1

Det er malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er pusset opp i 2023 og er ikke tatt i bruk.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

1 TO 1

Det er fliser på vegger og taket er malt

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Overflater Gulv

1 TO 2

Det er nedsenket gulv i dusjsone. Det er bom i mange fliser i gulvet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran, tettesjikt i gulvet.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er hulrom under mange fliser i gulvet på badet.

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utfrelse.

Sluk, membran og tettesjikt

1 TO 2

Det er ikke slukmansjett under klemring i sluket. Det er også mye søl med avrettingsmasse eller lignende i sluket.



Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er ikke slukmansjett som er ført under klemring og det er mye søl med avrettingsmasse eller lignende.

Sanitærutstyr og innredning

1 TO 1

Det er servant, gulvtoalett, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin. Det er i tillegg speile med lys over.

Ventilasjon

1 TO 1

Elektrisk avtrekksvifte.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilleggende konstruksjoner våtrom

1 TO 1

Hulltaking er ikke foretatt da det var åpent inn mot bunnsvill ved koblingspunkt for rør i bod. Målt verdi 8

Årstall: 2023

Kilde: Eier

KJØKKEN



Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

1 TO 1

Det er montert nytt kjøkken i forbindelse med oppussing av leiligheten. Innredningen består av underskap, overskap benkeplate med nedfelt oppvaskum.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Avtrekk

1 TO 1

Kjøkkenventilator har avtrekk ut i yttervegg.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

1 TO 2

Det er plastbelagte kobberør og rør i rør. Rør i rør er lagt i bad i forbindelse med oppussing av badet nå.

Vurdering av avvik:

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

Deler av innvendig ledningsnett er mer enn halvparten av forventet levetid

Tiltak

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

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag. Det er lagt rør i rør i badet i forbindelse med oppussingen av dette.

Avløpsrør

1 TO 2

Det er stakeluke på avløpsledningen i skap i gang.

Vurdering av avvik:

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

Ventilasjon

1 TO 1

Det er lufteventilert i alle vinduer i leiligheten. I boden og ett soverom er det lufteventilert i vegg.

Varmtvannstank

1 TO 1

Varmtvannstank fra 2022 på 167 liter. montert i bod.



Varmtvannstank

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

1 TO 1

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. Et anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil oppdette. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? 2023 Oppdatert i 2023 i følge eier.

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

Ja

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

Ja i følge eier

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

Ukjent

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?

Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank



Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

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

Nei



Måler med kursoversikt

Branntekniske forhold

1 TO 3

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?

Ja

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

Ja

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Brannslukningsapparatet er over 10 år



Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Drenering

1 TO 1

Det er ukjent alder på dreneringen. Men den skal være lagt ny for noen år siden i følge eier.

Grunnmur og fundamenter

1 TO 2

Det er noen sprekker i grunnmur spesielt ved vinduer. Ved det ene soverommet er terreng mer enn 50 cm over gulvet på vindusvegg.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Det er sprekker i grunnmur, spesielt ved vinduer.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør tettes med betong i sprekker og pusses / males. Terreng bør justeres ved vindusvegg til soverom.



Tilstandsrapport

Terrengforhold

Det var snø på tomten vedbefaringen



Snø på tomten

Utvendige vann- og avløpsledninger

1 TO 2

Det kan oppstå problemer med ledninger som er over 40 år gamle, men de fungerer greit nå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Tiltak

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

TG etter alder på rørene.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆROM) + S-ROM (SEKUNDÆROM)
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?

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.

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. Arealet 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 befaringstidspunktet 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 advikke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Leilighet seksjon 3					
Etasje	Bruksareal BRA m²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Etasje	94	77	17	Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Gang , Bad/vaskerom	Bod , Bod 2
Sum	94	77	17		

Kommentar

Leiligheten ligger i underetg. i bygningen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er åpnet i delevegg mellom stue / kjøkken og fjernet delevegg mellom boder.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Leiligheten er oppussert med ny kjøkkeninnredning, renovert bad, og utført malingsarbeider

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er for lite vindu i ett soverom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
23.2.2023	Magne Sæther	Takstingeniør
	Trond Erik Trondsen	Kontaktperson

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3044 HOL	19	80	46	3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Sveinåkervegen 2							
Hjemmelshaver							
Duval Invest AS							

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3044 HOL	19	80	46	0			Festet
Adresse	Festekontrakt				Neste justering		Utløpsdato
Sveinåkervegen 2 C	01.01.1973				01.01.2023		01.01.2053
Hjemmelshaver							
Bortfester: Opplysningsvesenets Fond, Fester Hol kommune. Framfester: Duval Invest AS							
Kommentar							
Festeopplysninger er iflg. festekontrakt og tidligere prospekt.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i ett leilighetsbygg bestående av 3 leiligheter, beliggende i Sveinåkervegen i Hol. Det er fin utsikt til Holsfjorden og fjellene omkring. Det er gangavstand til barneskole, SFO og kommunale kontorer. Det er ca. 1 km til bensinstasjon i Djupedalen og ca. 4 km til dagligvareforretning ved Hagafoss. Det er ca. 14 km til Gello der det er Ungdomsskole, NTG skigymnas, idrettshall med skiskytterarena, alpinbakker, jernbanestasjon m.m. Det er flotte fisk og turmuligheter sommer og vinter.

Adkomstvei Offentlig
Tilknytning vann Offentlig vann
Tilknytning avløp Offentlig avløp
Regulering Arealformål : Sentrumsformål i flg. kommuneplan.com.
Om tomten Tomten er naturtomt opparbeidet med vei og parkering.
Tinglyste/andre forhold Event. heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt i takst
Konsesjonsplikt I Hol kommune er det nullkonsesjon: D.v.s. Det er boplikt.

Siste hjemmelsovergang

År
2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegning			Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæringsskjema			Gjennomgått	0	Nei
Skjema for elektrisk anlegg			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (byggere 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. Krafteige 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 brukeren 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 tjenestetyer.

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 rekkverksøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvaliteten 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlatte, 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 elektrolaglig 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. ringing).

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

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra sløp/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.

• Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsk: Overflate-skad med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

• Forventet glønværende 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 primærrelen. 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.

• Fordeelingen 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 stid 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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

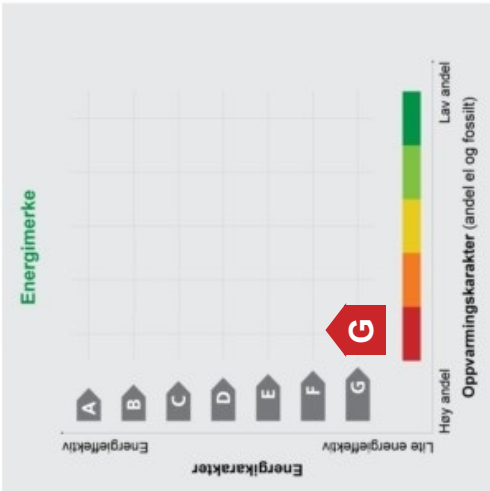
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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-omsættningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/WF6564>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



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.energiattest.no.

ENERGIATTEST

Adresse	Sveinåkervegen 2C
Postnr	3576
Sted	HOL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	19
Bnr.	80
Seksjonsnr.	3
Festlenr.	46
Byggnr.	117756548
Bolignr.	H0101
Merknr.	31a3347d-3d0b-4205-b4d7-dec2abe13145
Dato.	20.03.2023

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Avsender:
Hol kommune
Almannavegen 8
3576 HOL
NORWAY

Meglerhuset & Partners Drammen
Postboks 9706
3010 DRAMMEN
Norway



19/80/46/1 Opplysninger om festekontrakt



2071720

2071720 06c32428-e032-4250-b3d5-1baee27291e6.1



Meglerhuset & Partners Drammen
Postboks 9706
3010 DRAMMEN
Norway



2071720

2071720 06c32428-e032-4250-b3d5-1baee27291e6.3

Deres ref. Vår ref. Dato
2022/3318-2 22.07.2022

19/80/46/1 Opplysninger om festekontrakt

Vedlagt ligger forespørsel om festekontrakt i Hol kommune.

Med hilsen

May Britt Vasby
Konsulent

Elektronisk godkjent uten signatur

Vedlegg

1 7152014_1

Almannavegen 8, 3576 HOL Tlf: 32 09 21 00
www.hol.kommune.no Org.nr: 944 889 116
postmottak@hol.kommune.no Kontonr: 23330701145



Oppdragsnr. Ansvarlig megler Telefon Vår dato
-- Anders Ødenes 95 03 71 01 18.07.2022



2071720

2071720 06c32428-e032-4250-b3d5-1baee27291e6.5

Vi har fått i oppdrag å selge følgende eiendom, og trenger i den forbindelse opplysninger:

Adresse: Sveinåkervegen 2B, 3576 Hol
Selger(e): Hol kommune
Matrikkel: Gnr. 19 Bnr. 80 Snr. 1 Fnr. 46 i Hol kommune

Vi henvender oss til grunneier for å avklare forhold rundt festekontrakten.

Vennligst fyll ut og returner til ao@partners.no

Årlig festeavgift	Kr. 448,33	Forfallsdato: 1/4 og 1/10
Restanse festeavgift	Kr. 0,-	
Festeavgift ajour, betalt for år	2022 1. termin kr 224,17	
Neste regulering av festeavgift	01.01.2024	
Festekontrakt utløper dato	01.01.2053	
Rett til fornyelse?	☒ Ja ☐ Nei	
Reguleres iht. konsumprisindeks?	☒ Ja ☐ Nei	
Kreves det samtykke fra bortfester på skjøtet?	☐ Ja ☐ Nei	
Er det ønskelig å benytte forkjøpsretten?	☐ Ja ☐ Nei	
Mulighet for innløsning av festetomten?	Ja, kontakt Opplysningsvesenets fond, postboks 535 Sentrum, 0105 Oslo	
Eventuelle øvrige kjente forhold av betydning for eiendommen	Festeavgift er delt på 3 seksjoner	
Ved gebyr for overføring av festekontrakt, vennligst opplys gebyrets størrelse og kontonummer for innbetaling	Kr.	
	Kontonummer:	
Har grunneiere BankID for e-signatur på skjøtet?	Nei	

MEGLERHUSET & PARTNERS DRAMMEN AS
POSTBOKS 9706, 3010 DRAMMEN
TELEFON: 90 34 73 80 FAKS:
ORG. NUMMER: 914888026MVA WWW.PARTNERS.NO

Mobil og e-post grunneiere (samtlige):	Navn: Mobil: E-post:
	Navn: Mobil: E-post:

På forhånd takk,

Med vennlig hilsen
Meglerhuset & Partners Drammen

Lasse Thorsbye

E-post: lt@partners.no Mobil: 45 21 15 86

Vedlagt: Kopi av festekontrakten

2071720 06c32428-e032-4250-b3d5-1baee27291e6.8

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR OMRÅDET HØGEHAUG VEST, HOL KOMMUNE

§ 1

Fellesbestemmelser

- a) Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- b) Reguleringsplanen er stadfestet som forenklet plan, jfr. bygningslovens § 26 nr. 2. Før byggeomelding behandles skal det foreligge tomtedelings- og bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet for vedkommende byggeområde eller for så stor del av dette som etter bygningsrådet skjønner bør detaljplanlegges under ett. Bebyggelsesplanen skal vise ev. tomtedeling, atkomstforhold og all bebyggelse, nødvendig antall parkeringsplasser og oppstillingsplasser, tilstrekkelig lekeareal med trafiksikker atkomst og beliggenhet.
- c) Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 22° til 45°.
- d) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggeomelding passe på at bebyggelse plasseres, utformes i samsvar med lokal byggeskikk. Farge på hus, inklusive takbelegg skal godkjennes av bygningsrådet.
- e) Bygningsrådet skal godkjenne utførelse, høyde og farge på gjerder, murer og skjermvegger, samt reklamebruk og utvendig belysning.
- f) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- g) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådet skjønner kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- h) Den ubebygde del av tomta skal holdes i en stand som ikke virker skjemmende for omgivelsene.
- i) Tørkestativ, oljefat og søppelbeholder skal plasseres slik at de blir til minst mulig sjenanse for naboer.
- j) De regulerte frisiktsområder holdes fri for sikthindrende vegetasjon, byggverk, gjenstander m.v. som rager mer enn 0,5 m opp over de tilstøtende vegers nivå.

BYGGEOMRÅDER.

§ 2

Boligbebyggelse

- a) I området B 1 kan oppføres frittliggende eneboliger inntil 2 etasjer med tilhørende uthus/garasje/carport i 1 etasje. For bebyggelse i 1 etasje kan bygningsrådet tillate innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene der terrenget etter rådets skjønn ligger til rette for det.

Bygningsrådet kan tillate innslag av mindre kommersielle eller sosiale virksomheter som etter rådets skjønn ikke vil virke forstyrrende på bomiljøet.

- b) Bebyggelsen kan maksimalt dekke 30% av tomta. Det skal avsettes plass for 1 garasje og minst 1 bil pr. leilighet. Garasje og/eller uthus skal tilsammen ikke overstige 50 m². Bygningsrådet kan tillate frittliggende garasje/uthus plassert i nabogrense og/eller 2 m fra regulert vegkant der terrengforholdene eller andre særlige grunner tilsier det.

§ 3

Områder for turistbedrift Tb₁ og Tb₂

- a) Bebyggelsen kan i Tb₁ oppføres i inntil 3 etasjer og i Tb₂ i inntil 2 etasjer. For begge områdene er maks utnyttingsgrad U = 0,15.
- b) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel. Bolig/leilighet som har tilknytning til virksomheten kan innpasses.
- c) Hver bedrift skal ha plass for den parkering og på- og avlesing som etter bygningsrådets skjønn er nødvendig for eiendommens bruk. Bilplassbehovet vil normalt være 1 bil pr. seng for turistbedrifter.

§ 4

Friområder

- a) Område F1 er regulert til idrett og sport og til turveger.
- b) I området F1 kan det innpasses bygg og anlegg som har naturlig tilknytning til bruken av området.

§ 5

Unntak fra reguleringsbestemmelsene

Unntak fra reguleringsbestemmelsene kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen, der hvor særlige grunner taler for det.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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 monterte i sokkel medfølger likevel ikke.

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakken

Hva inneholder boligkjøperpakken?

Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte sakskomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr, og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

Dobbel boligforsikring

Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

Priser på Boligkjøperpakken:

Boliger med andels-/aksjesnummer	6 850 kroner
Boliger med seksjonsnummer	7 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	12 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	14 650 kroner

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på boligkjoperforsikring@if.no, eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Huseierne



Norsk takst



EIENDOM NORGE
Bransjeorganen for eiendomsregulering

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningsskyndiges 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.
- Les 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 bygningsskyndige – 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!

Hva må du passe på som kjøper?

- Les tilstandsrapport, eiendomsmeplers 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.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningsskyndige 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, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningsskyndige 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.

Vite mer? Les her!

Huseiernes.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEF.no
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
om tilstandsrapporten
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 Forbrukerbudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms- meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeplerforbund, 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.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. For 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, finansierungsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nærværende 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 annon- serte 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, bud- givere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig be- krefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mot- tatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en bud- runde 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 eien- dom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet inn- holdet 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 budgi- ver 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 med- fører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 11230031

Bud mottatt: / - kl:

Adresse: Sveinåkervegen 2C, 3576 Hol

Betegnelse: GNR 19, BNR 80, snr 3, fnr 46 i Hol 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:

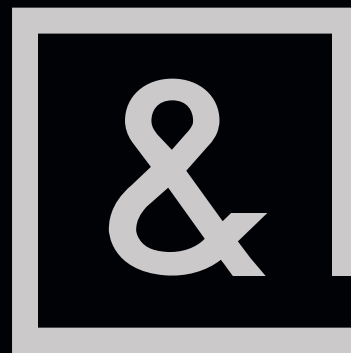
HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Meglerhuset & Partners, Drammen Tlf: 901 47 380

Salgsoppgaven er opprettet 20.03.2023 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.





PARTNERS.NO