& PARTNERS
EIENDOMSMEGLING
i samarbeid med GOBB

FJELLSTADSTRÆTA 8

INNHOLD

04
Velkommen til Fjellstadstræta 8

06
Nøkkelinformasjon/Megler

40
Beliggenhet

45
Plantegning

48
Eiendommen

54
Tekniske dokumenter

FJELLSTADSTRÆTA 8

Vi har gleden av å presentere denne lekre, nyoppførte fritidsboligen med fin og attraktiv beliggenhet på Synnfjellet. Boligen holder en høy standard med alle fasiliteter samt solcelleanlegg integrert på taket. Her får du også moderne og tidsriktige fargevalg og materialer. Hytta inneholder 3 soverom og hems med mulighet for flere soveplasser. Du får også 2 lekre bad, det ene i tilknytning til det ene soverommet. Kjøkkenet er i mørk og delikat utførelse med lys benkeplate som gir en fin kontrast. Fra hytta er det en fantastisk utsikt mot Synnfjell. Denne ses fra vinduene inne i hytta og kan virkelig nytes ute på den store terrassen.

Synnfjellet er et roligere hytteområde som byr på fantastiske turmuligheter både sommer og vinter. Her er det milevis med preparerte skiløyper og du kan spenne på deg skia og gå fra hytta. Det er også fine turstier sommerstid og flere topper hvor vi kan nevne Spåtindtoppen på 1414 moh. Området byr også på fine sykkelveier og muligheter for jakt og fiske.

FJELLSTADSTRÆTA 8

Prisantydning	**5 490 000**
Omkostninger	**148 522**
Totalpris	**5 638 522**
P-rom	**121 m2**
Bruksareal	**118 m2**
Soverom	**4**
Bad	**2**
Eierform	**Selveier**
Byggeår	**2023**
Eiet tomt	**1310 m2**

Caroline Svensrud

Eiendomsmegler

95 28 70 57 / caroline@partnerseiendomsmegling.no

& PARTNERS
EIENDOMSMEGLING
i samarbeid med GOBB

Storgata 28 2882 Dokka

STANDARD

Dette er en lekker, nyoppført fritidsbolig som fremstår med gjennomgående høy standard og tidsriktige overflater. Hytta har solceller levert av Minel Land Elektriske, integrert i svart tretak fra Alvdal Skurlag, i tillegg til innlagt strøm. Med 3 soverom, romslig stue med åpen kjøkkendel, to flotte bad og innredet hems er dette den perfekte hytta for hele familien. Hytta er oppført av utelukkende lokale håndverkere, kvalitet er et gjennomgående tema for hele hytta.

Gang:
Romslig gang med porcelanatofliser på gulvet som tåler mye. Her er det god plass til garderobeskap og kommode etc. Det er varmekabler i gang, bod og begge bad. I gangen er det trapp opp til loftsetasje av tre, hvor det er innredet hems. Adkomst til utvendig bod/teknisk rom ved entrè.

Kjøkken/stue:
Hytta har et pent kjøkken fra Epoq med mørke, delikate fronter og lys benkeplate med nedfelt vask og platetopp som skaper en fin kontrast. Kjøkkenet har godt med både skap- og benkeplass. Det er montert integrert ventilator i benkeplate. Plass til oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskap på kjøkken. Praktisk halvøy med mulighet for barkrakker som gjør kjøkkenet til et sosialt sted for matlaging og hygge.

Åpen løsning mot spisestue/stue som gir en god romfølelse.
Dette er et fantastisk oppholdsrom for hele familien som innbyr til hyggelige måltider, brettspill og masse kos.

Lekker peisovn i stuen som varmer godt og som i tillegg er et flott blikkfang. Dette er Contura i51AA peisovn fra Varmefag, og Jøtul Stålpipe.

Hytta har struktburstet heltregulv i furu som gir en lun og god atmosfære. Takhøye vinduer i stue som gjør at utsikten kommer rett inn. Utgang til stor terrasse fra stue og her kan virkelig omgivelsene nytes.

Bad:
Lekkert bad som har overflater på gulv av fliser fra Megalflis. Vegger har overflater av fliser fra Megaflis i dusjsone og ellers trepanel.
Badet er innredet med servant med skap, wc og dusjsone. Innredning er også fra Megaglis. Rommet varmes opp med varmekabler i gulv.
Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.

Soverom:
Hytta har 3 gode soverom som alle har god plass til senger, nattbord og skap.
Hovedsoverommet har tilgang til eget bad.

Bad i tilknytning til soverom:
Dette er også lekkert med overflater på gulv av fliser fra Megaflis. Vegger har overflater av fliser fra Megaflis i dusjsone og ellers trepanel.
Badet er innredet med servant med skap, wc og dusjsone. Innredning fra Megaflis. Rommet varmes opp med varmekabler i gulv. Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.

Hems:
Loftsetasje / hems med 2 disponible rom som egner seg fint for loftsstue og soverom. Rom tilfredsstiller ikke krav for oppholdsrom etter dagens krav med tanke på takhøyde under 2,2 m og dagslysflate. Hemsen er et fint oppholdsted for både store og små når hele familien er samlet på hytta.

Innvendige overflater:
Alt av innvendige overflater er fra Bjertnæs Sag, levert gjennom Gausdal Landhandleri.
Gulv har overflater av heltre og fliser.
Vegger har overflater av trepanel.
Himlinger har overflater av trepanel.

Furugulvet i 1. etg heter "Dis", dette er et strukturburstet heltregulv.
Veggene er Soft Brun fra Bjertnæs sin Urban- serie.

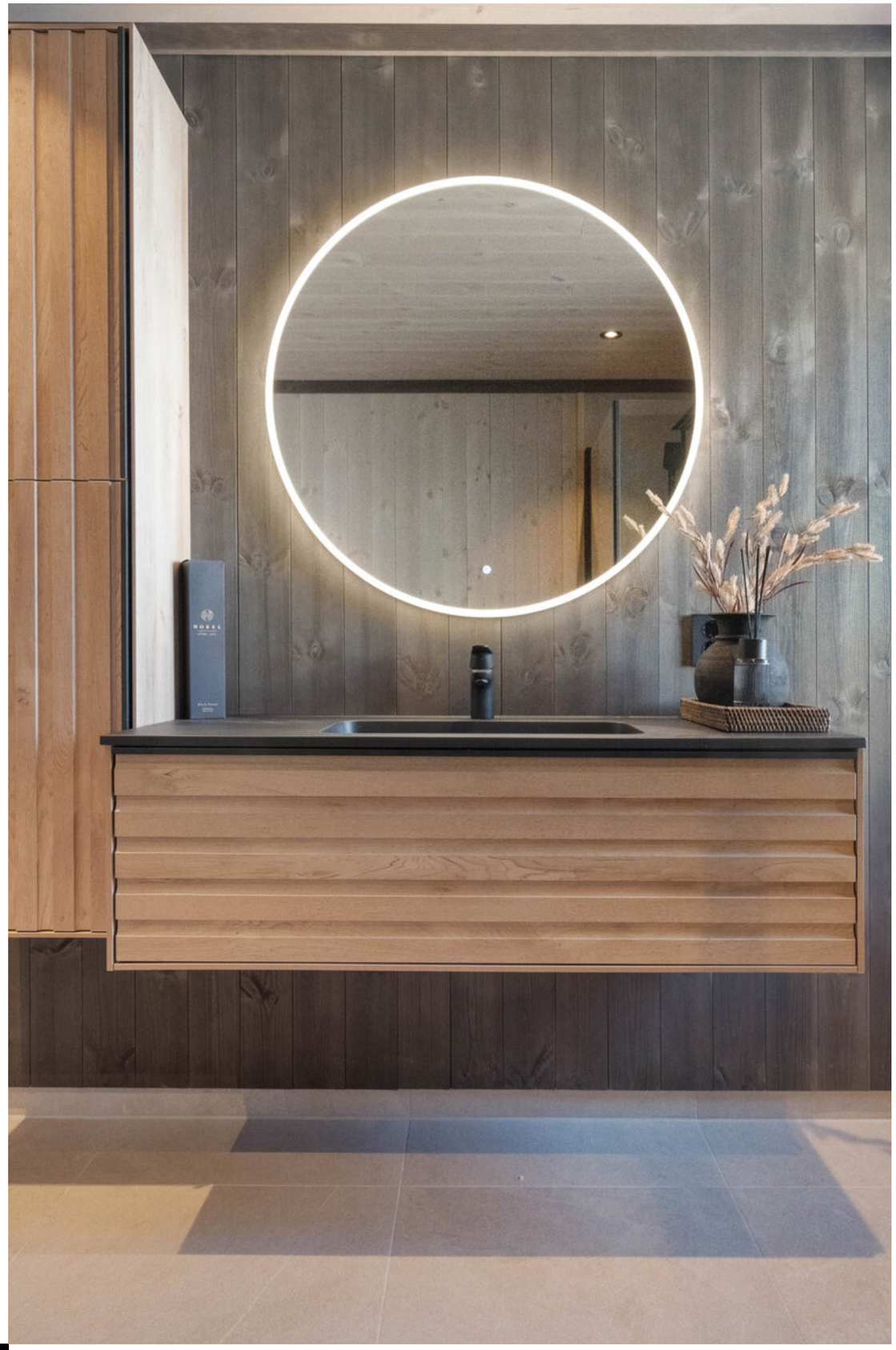
Tekniske innstallasjoner:
Rør i rør vannrør med fordelerskap plassert på teknisk bod.
Rørskap besiktiget innvendig og drenering til gulv med sluk påvist. Stoppekran plassert i teknisk bod.
Bereder montert på teknisk bod. Hyttens el.anlegg er nytt. Sikringsskap montert i bod med utv. adkomst.

Dette er et fantastisk oppholdsrom for hele familien som innbyr til hyggelige måltider, brettspill og masse kos.

SAMSUNG

SAMSUNG
SAMSUNG

Lekkert bad med sorte og tidsriktige detaljer. Fiser og innredning fra Megaflis.



BELIGGENHET

Fritidseiendommen ligger i Synnfjellet og har en flott utsikt mot fjellet, samt Synnadalen/Spåtind. Her er det meget gode solforhold. Området er bebygd med hytter og er et veldig populært område.

Det er nydelige turmuligheter både sommer og vinter. Vinterstid kjøres det opp skiløyper i området og det er et stort nettverk av løyper som strekker seg over det meste av fjellområdene. Nede i Krokhølen er det bade-/fiske muligheter. Det er også kjempe fint å sykle i fjellet, blant annet innover Langsua nasjonalpark og mot Lenningen.

Ikke langt fra hytta finner man Synnfjellporten som har både servering og aktiviteter.

Butikk ligger nede i Torpa/Fagerlund ved avkjøring til Synnfjellet. Her er det søndagsåpent.
Landsbyen Dokka tilbyr et rikt utvalg av butikker, kafeer og service fasiliteter.
Fra Dokka og opp til hytta er det ca. 40 min.

Fra Oslo bruker man ca. 2,5 timer opp på hytta. Følg Rv4 oppover langs Randsfjorden, så har man minimalt med kø!

Fjellstadstræta 8

Høyde over havet

868 m

Offentlig transport

Nysætra Linje 412	11 min 7.8 km
Strømsgrenda Linje 412	13 min 10 km

Avstand til byer

Lillehammer	1 t 3 min
Hamar	1 t 34 min
Oslo	2 t 58 min

Ladepunkt for el-bil

Nørstelien Landhandleri, Nord Torpa	28 min

Vintersport

Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 57 m
- 457 km preparert løype innenfor 15 km

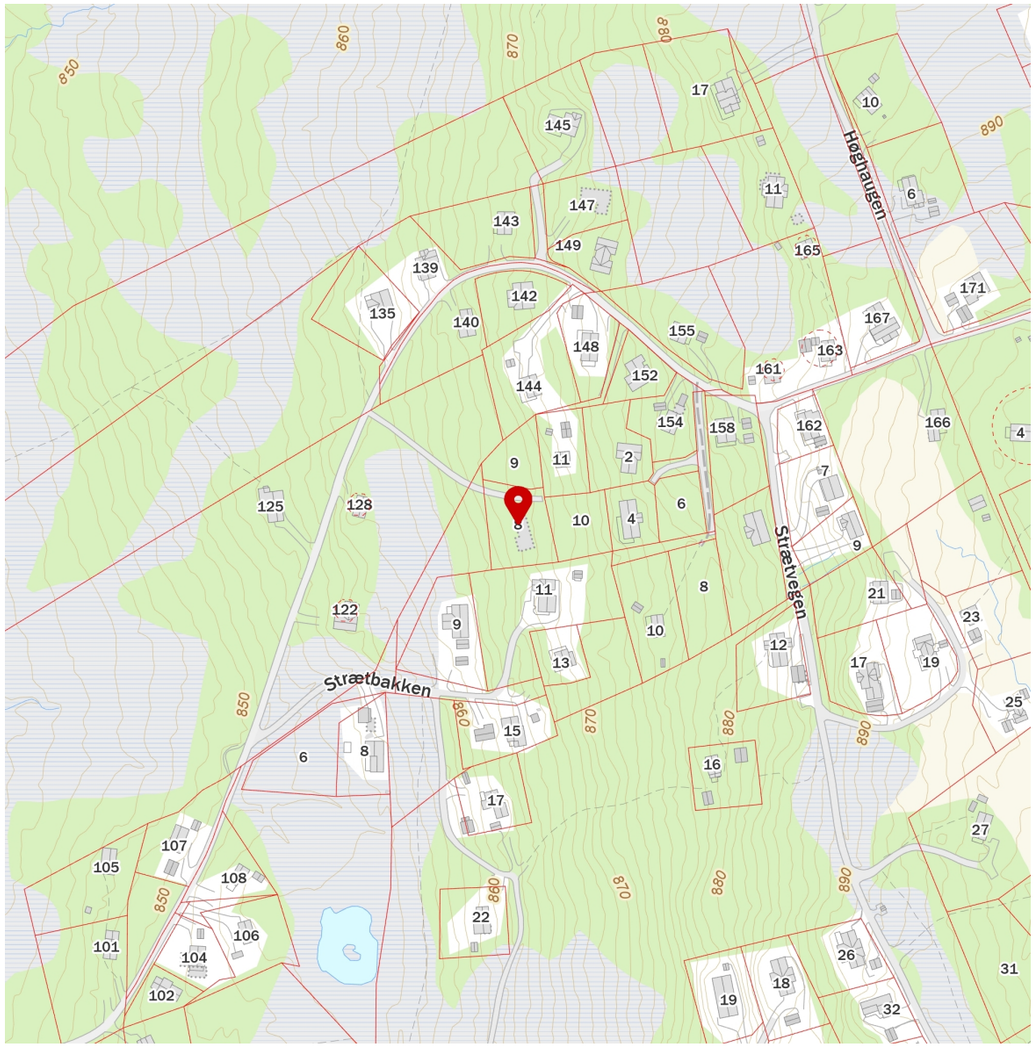
Sport

Åmodt ballbane Fotball	23 min 17.8 km
Torpa barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	26 min 21.5 km

Dagligvare

Joker Torpa Søndagsåpent	19 min 15 km
Nærbutikken Nørstelien Post i butikk, PostNord	28 min 21.8 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

Grunnkart

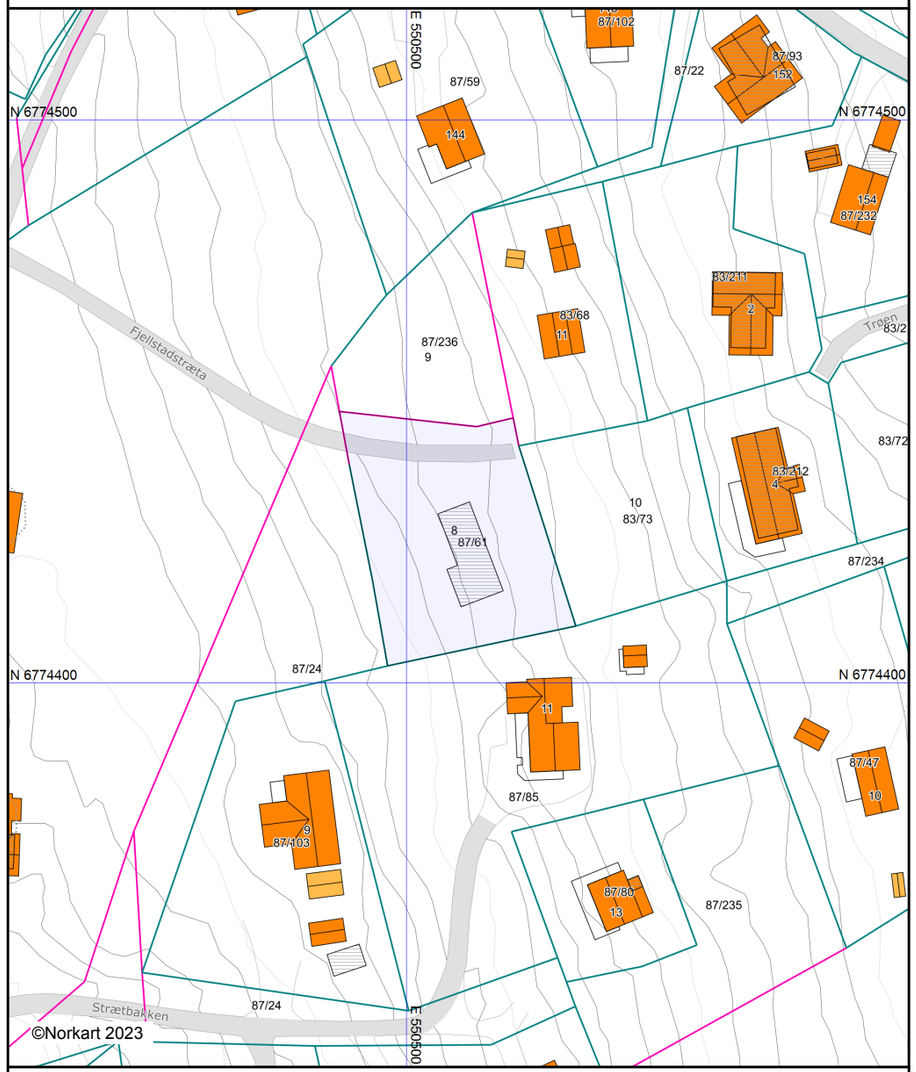
Nordre Land kommune

Eiendom: 87/61
Adresse: Fjellstadstræta 8
Utskriftsdato: 24.03.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

INNHOLD

Hytta inneholder på plan:: Gang, stue/kjøkken, 2 bad og teknisk bod med utv. adkomst.
Loftetasje: Loftstue og soverom.

P-ROM	121 M²
BRA	118 M²

Fjellstadstræta 8

2.etg

1.etg

Skissen er ikke målriktig, avvik kan forekomme

EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad
5 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
202,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
25 000,- (Dokumentavgift (av tomteverdi: 1.000.000,-))
9 900,- (Boligkjøperpakke lf (valgfritt))
---
36 272,- (Omkostninger totalt)
---
5 526 272,- (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, brøyting og løpende vedlikehold er eksempler på løpende kostnader.

Det betales p.t kr. 1500,- årlig for sommer-, og vintervedlikehold på Klemosætervegen. Det betales et engangsbeløp for rettigheter til bom. tillegg betales det eventuelt for brøyting inne på egen eiendom og pr. biloppstilingsplass. Løype- og stiavgift i området er p.t kr. 1500,- pr år.

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:
I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2 og 3:

TG 2, avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig: Dører. Arbeider med omramning var ikke ferdigstilt ved befaring.
Vil bli ferdigstilt etter påske.

- Innvendig: Radon. Domumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

- Innvedig: Trapper. Det mangler håndløåer på vegg i trappeløpet.
Vil bli ferdigstilt etter påske.

- Våtrom: Overflater gulv på bad.
Gulvet er tilnærmet flatt(ca 0,5 cm fall) mot nedsenket dusjsone. Lokalt fall mot sluk i dusjsone på ca 2 cm. Da denne løsningen benyttes med flatt gulv og nedsenket dusjsone skal det iht Tek 17 være lokalt fall mot sluk i dusjsone på 1:100, dusjsone skal være nedsenket med minst 10 mm og det skal være membranoppkant ved terskel på minst 15 mm over ferdig gulv, samt minimum 25 mm membranoppkant over ferdig gulv slik at lekkasjevann ledes til sluk. Det er ikke oppkant over ferdig gulv ved terskel og dette er avvik fra Tek17. Derfor gitt TG 2 på dette punktet.

- Våtrom: Sluk, membran og tettesjikt bad.
Vegger i våtsone har trepanel og ikke godkjent tettesjikt etter dagens krav. Dette gjelder sone 1 m utenfor dusjvegger. Dette kan medføre noe kapilærvandring av fuktighet i bla flislim som kan medføre fukt i konstruksjon inntil dusjsone. Da dette er en fritidsbolig benyttes hytten mindre og dette vil erfaringsmessig ikke medføre stor risiko for skade. Sone bak servant er ansett som våtsone og det er her ikke etablert tettesjikt iht dagens krav. Derfor gitt TG 2.

- Våtrom: Overflater gulv på bad/wc-rom.
Gulvet er tilnærmet flatt(ca 0,5 cm fall) mot nedsenket dusjsone. Lokalt fall mot sluk i dusjsone på ca 2 cm. Da denne løsningen benyttes med flatt gulv og nedsenket dusjsone skal det iht Tek 17 være lokalt fall mot sluk i dusjsone på 1:100, dusjsone skal være nedsenket med minst 10 mm og det skal være membranoppkant ved terskel på minst 15 mm over ferdig gulv, samt minimum 25 mm membranoppkant over ferdig gulv slik at lekkasjevann ledes til sluk. Det er ikke oppkant over ferdig gulv ved terskel og dette er avvik fra Tek17. Derfor gitt TG 2 på dette punktet.

- Våtrom: Sluk, membran og tettesjikt bad/wc-rom.
Vegger i våtsone har trepanel og ikke godkjent tettesjikt etter dagens krav. Dette gjelder sone 1 m utenfor dusjvegger. Dette kan medføre noe kapilærvandring av fuktighet i bla flislim som kan medføre fukt i konstruksjon inntil dusjsone. Da dette er en fritidsbolig benyttes hytten mindre og dette vil erfaringsmessig ikke medføre stor risiko for skade. Sone bak servant er ansett som våtsone og det er her ikke etablert tettesjikt iht dagens krav. Derfor gitt TG 2.

- Tekniske installasjoner: Elektrisk anlegg. Hyttens el. anlegg er nytt. Sikringsskap montert i bod med utv. adkomst. Hytte har ved befaring strøm fra nabohytte og skal iht opplyst tilkobles strømnettet når eiendommen er snøfri.

TG UI, konstruksjoner som ikke er undersøkt:
- Utvendig: Taktekking. Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

- Tomteforhold: Terrengforhold. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert

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:

Hytta er nyoppført.

- Pkt. 2: Arbeider på bad/våtrom er utført av rørlegger Willy Framnes. Dokumenasjon via rørlegger. Byggemelding sendt Nordre Land kommune - Pkt. 4: Kontroll på vann/avløp er utført av rørlegger Willy Framnes.
- Pkt. 12: Arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade er utført av Sindre Bjørkebakken.
- Pkt: 13: Arbeider på el-anlegget er utført av Minell. Det foreligger samsvarserklæring fra Minell.
- Pkt. 23: Det er lagt randonsperre i grunnplate.

Boligens areal
Primærrom: 121 kvm, Bruksareal: 118 kvm

Plan:
Bruksareal: 105 m².
Primærrom: 102 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Gang, stue/kjøkken, bad, bad/wc-rom og 3 soverom.

Loft:
Bruksareal: 16 m².
Primærrom: 16 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Loftstue og soverom.

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.

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

Tomt
Areal: 1 310 kvm, Eierform: Eiet tomt

Garasje / parkering
Biloppstillingsplass på eiendommen.

Byggemåte
Fritidsboligen er nyoppført. Bygningen er oppført over 1 etasje med loftsetasje over del med horisontal himling. Ringmur av isolerte ringmurselementer med støpt plate på mark. Etasjeskiller av tre mellom 1. etasje og loft. Vegger over grunnmur er oppført i trebindingsverk med utvendig trepanel. Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med trebord.

Utvendig kledning er Ultimalt Panel fra G3-treindustrier i Gausdal. 4- sidig råtebeskyttelse, grunning og to toppstrøk.
Vinduer og verandadør fra Bauge/ H-vinduet.
Ytterdør og kompakt- innerdører med dempelist fra Harmonie.

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Soverom i loftsetasje er medtatt som soverom/p-rom grunnet tiltenkt bruk, men er inntegnet som disponibelt areal i byggetegninger.

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

Ferdigattest / brukstillatelse
Selger vil besørge ferdigattest innen overtagelse.

Oppvarming
Fritidsboligen varmes opp med ved og strøm.

Energimerking
Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter C

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. 12 125 pr. år
Beløp inkl. fast årlig avgift på: Vann, avløp, renov., feiing, slamtømming og eiendomsskatt. I tillegg kommer forbruksgebyr på vann og avløp. Vi tar forbehold om at det kan være avvik på oppgitt beløp. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år.

Formuesverdi
Formuesverdi er ikke mulig å innhente da hytta er nybygd.

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 detaljregulering for Klemosæterhøgda vedtatt i 2021 og arealformål er regulert til Fritidsbebyggelse - frittliggende.
Hensynssone for krav vedrørende infrastruktur (H410) ligger på deler av eiendommen.
Området er under utbygging og det ligger ubebygde tomter som må påregnes blir bebygd.

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

Konsesjon / odel
Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser
- 1966/360-1/20 Bestemmelse om gjerde 06.02.1966
Gjelder denne registerenheten med flere

Vei/vann/avløp
Vei: Adkomst til eiendommen via privat veg med bom. Årlig avgift for adkomstveg til eiendommen må påregnes.
Vann og avløp: Eiendommen er tilnyttet kommunalt vann og avløp.

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 anledning til å tegne boligselgerforsikring.

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 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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan 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. Det skal stilles garanti for ferdigstilte boliger som selges innen seks måneder etter ferdigstillelsesdato i samsvar med Bustadoppføringslova §12 - hvilket i praksis vil si at garantien blir gjeldende for reklamasjonsperioden i fem år og skal utgjøre 5% av kontraktssum.

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 eigedomsskatt 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
Fjellstadstræta 8, 2880, Nord-Torpa, Gnr. 87 bnr. 61 i Nordre Land kommune

Eier
Synnfjell aktiv da

Oppdragsnummer
61-23-0016

Meglers vederlag
Innhenting opplysninger (Kr.2 000)
Markedspakke (Kr.15 900)
Panteattest selger (Kr.125)
Oppgjør (Kr.6 900)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Provisjon (forutsatt salgssum: 5 490 000,-) (Kr.45 000)
Tinglysingsgebyr elektronisk (Kr.897)
Visninger pr. stk. (Kr.1 500)

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 vår hjemmeside.

BOLIG

TEKNISKE DOKUMENTER

Norsk takst

Tilstandsrapport

Fjellstadstræta 8, 2880 NORD-TORPA
NORDRE LAND kommune
gnr. 87, bnr. 61

Areal (BRA): Fritidsbolig 121 m²

Befaringsdato: 31.03.2023 **Rapportdato:** 03.04.2023 **Oppdragsnr.:** 20279-1321 **Referansenummer:** PJ1520

Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tor Håkon Schjørlien **Vår ref:** Tor Håkon Schjørlien

LIE BYGG & TAKST AS

Gyldig rapport
03.04.2023

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 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.

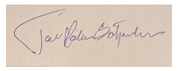
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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, 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, branneceller 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).

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

GENERELT OM EIENDOMMEN:
Fritidseiendom med flott beliggenhet i området Klemosæterhøgda på Synnfjellet. Området er et veletablert hytteområde med gode turmuligheter sommer og vinter.
Området er bebygget med hytter og det er kort veg til skiløyper og merkede turstier fra eiendommen.
Synnfjellet er et populært område med bla. et meget godt utbygd skiløypenett og merkede turstier. Muligheter for jakt og fiske i området om man løser kort for dette.
Fritidsboligen inneholder blant annet tre soverom, 2 flislagte bad og kjøkken i åpen løsning med stue.
Det er montert solcelleanlegg på taket av hytten som gir reduserte strømutgifter.
Biloppstillingsplass på eiendommen.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE:
Fritidsboligen er nyoppført.
Bygningen er oppført over 1 etasje med loftsetasje over del med horisontal himling.
Ringmur av isolerte ringmurselementer med støpt plate på mark.
Etasjeskiller av tre mellom 1. Etasje og loft.
Vegger over grunnmur er oppført i trebindingsverk med utvendig trepanel.
Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med trebord.

OPPVARMING: Fritidsboligen varmes opp med ved og strøm.

STANDARD OG KONKLUSJON TILSTAND:
Hytten fremsto med gjennomgående høy standard og tidsriktige overflater for denne typen bygning.
Se rapportens enkelte punkter for ytterligere beskrivelse og detaljer.

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

VANN:
Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann via private stikkledninger.

AVLØP:
Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via private stikkledninger.

TOMT:
Areal av tomt er iht kommunens webkart. Noe avvik mellom opplyst og faktisk areal må derfor påregnes.
Tomten er slakt skråtnet på overflater.
Opparbeidelse er ikke vurdert grunnet snø, men forutsatt at dette tilpasses på normal måte for denne type eiendommer rundt hytte.
Biloppstillingsplass på eiendommen.

REGULERING:
Fedtatt reguleringsplan for Klemosæterhøgda er gjeldende for eiendommen iht det som fremkommer i kommunens webkart.
Se vedlegg i salgsoppgave for ytterligere informasjon og detaljer.

Fritidsbolig - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Taket har tretaktekking.

Yttervegger består av trebindingsverk.
Isolering er ikke vurdert.
Utvendige fasader er kledd med trepanel.

Vinduer med isolerglass.
2 Ytterdører og 1 terrassedør.
Platting utenfor inngang og utenfor stue på gavlvegg.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av heltre og fliser.
Vegger har overflater av trepanel.
Himlinger har overflater av trepanel.
Støpt plate på mark.
Tilfarergulv av tre over betongdekke der det er heltregulv.
Trapp opp til loftsetasje av tre.
Innvendige malte dører.

VÅTROM Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Bad / WC rom:
Badet er nyoppført.
Overflater på gulv av fliser.
Vegger har overflater av fliser i dusjsone og ellers trepanel.
Badet er innredet med servant med skap, WC og dusjsone.
Rommet varmes opp med varmekabler i gulv.
Ventilasjon via - Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.

Bad
Badet er nyoppført.
Overflater på gulv av fliser.
Vegger har overflater av fliser i dusjsone og ellers trepanel.
Badet er innredet med servant med skap, WC og dusjsone.
Rommet varmes opp med varmekabler i gulv.
Ventilasjon via - Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.

KJØKKEN Gå til side

Innredningen har under og overskap med glatte fronter.
Benkeplate med nedfelt vask og platetopp.
Plass til oppvaskemaskin, stekeovn og kjøleskap på kjøkken.
Montert integrert ventilator i benkeplate. Denne var ikke tilkoblet ved befaring, men gitt TG 1 forutsatt at denne fungerer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør vannrør med fordelerskap plassert på teknisk bod.
Rørskap besiktiget innvendig og drenering til gulv med sluk påvist.
Stoppekran plassert i teknisk bod.

Bereder montert på teknisk bod.
Hyttens el. anlegg er nytt.
Sikringsskap montert i bod med utv. adkomst.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Antatt byggegrunn av faste masser.
Forutsatt at drenering er utført og tilpasset rundt hytte slik at overflatevann ledes bort fra konstruksjoner.
Snø ved befaring begrenset kontrollmulighet av utvendige overflater.
Ringmur av støpt betong.
Vannrør antatt av plast fra byggeår.
Avløpsrør antatt av plast fra byggeår.
Vann er tilkoblet kommunalt nett.
Avløp er tilkoblet kommunalt nett.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA). Gå til side

Fritidsbolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Plan	105	102	3
Loftsetasje	16	16	0
Sum	**121**	**118**	**3**

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

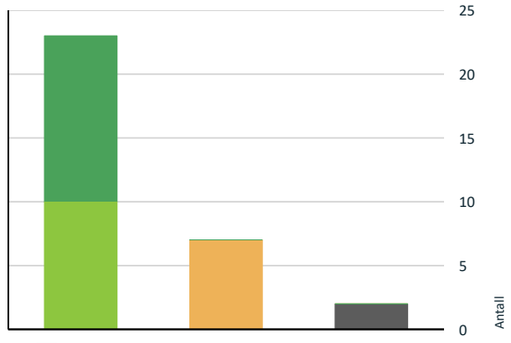
Fritidsbolig

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

Soverom i loftsetasje er medtatt som soverom/P-rom grunnet tiltenkt bruk, men er inntegnet som disponibelt areal. Hvis dette rommet benyttes som bod/S-rom vil krav gjeldende rømning fra loftsstue ikke være tilfredsstillende.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Enkelte arbeider var ved befaring ikke fullført og dette skal fullføres ila. nær fremtid og før salg av hytte. Uteområdet og tilkobling av strøm skal utføres når eiendommen er fri for snø iht opplyst.
Alle overflater innvendig i hytte er ikke vurdert grunnet at bla. gulv var tildekket pga. pågående arbeider. Forutsatt at det ikke er skader i områder som var tildekket ved befaring.
Kontroll av planhetsavvik på gulv er ikke utført i alle rom. Ved befaring var det snø på eiendommen som begrenset kontrollmulighet av overflater.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking Gå til side
Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon Gå til side
Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad Gå til side
Det er avvik:

Gulvet er tilnærmet flatt(ca 0,5 cm fall) mot nedsenket dusjsone. Lokalt fall mot sluk i dusjsone på ca 2 cm.
Da denne løsningen benyttes med flatt gulv og nedsenket dusjsone skal det iht Tek 17 være lokalt fall mot sluk i dusjsone på 1:100, dusjsone skal være nedsenket med minst 10 mm og det skal være membranoppkant ved terskel på minst 15 mm over ferdig gulv, samt minimum 25 mm membranoppkant over ferdig gulv slik at lekkasjevann ledes til sluk. Det er ikke oppkant over ferdig gulv ved terskel og dette er avvik fra Tek17. Derfor gitt TG 2 på dette punktet.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad Gå til side
Det er avvik:

Vegger i våtsone har trepanel og ikke godkjent tettesjikt etter dagens krav. Dette gjelder sone 1 m utenfor dusjvegger. Dette kan medføre noe kapilærvandring av fuktighet i bla flislim som kan medføre fukt i konstruksjon inntil dusjsone. Da dette er en fritidsbolig benyttes hytten mindre og dette vil erfaringsmessig ikke medføre stor risiko for skade. Sone bak servant er ansett som våtsone og det er her ikke etablert tettesjikt iht dagens krav. Derfor gitt TG 2.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad / WC rom Gå til side
Det er avvik:

Gulvet er tilnærmet flatt(ca 0,5 cm fall) mot nedsenket dusjsone. Lokalt fall mot sluk i dusjsone på ca 2 cm.
Da denne løsningen benyttes med flatt gulv og nedsenket dusjsone skal det iht Tek 17 være lokalt fall mot sluk i dusjsone på 1:100, dusjsone skal være nedsenket med minst 10 mm og det skal være membranoppkant ved terskel på minst 15 mm over ferdig gulv, samt minimum 25 mm membranoppkant over ferdig gulv slik at lekkasjevann ledes til sluk. Det er ikke oppkant over ferdig gulv ved terskel og dette er avvik fra Tek17. Derfor gitt TG 2 på dette punktet.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad / WC rom Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Vegger i våtsone har trepanel og ikke godkjent tettesjikt etter dagens krav. Dette gjelder sone 1 m utenfor dusjvegger. Dette kan medføre noe kapilærvandring av fuktighet i bla flislim som kan medføre fukt i konstruksjon inntil dusjsone. Da dette er en fritidsbolig benyttes hytten mindre og dette vil erfaringsmessig ikke medføre stor risiko for skade. Sone bak servant er ansett som våtsone og det er her ikke etablert tettesjikt iht dagens krav. Derfor gitt TG 2.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Hyttens el. anlegg er nytt.
Sikringsskap montert i bod med utv. adkomst.
Hytte har ved befaring strøm fra nabohytte og skal iht opplyst tilkobles strømnettet når eiendommen er snøfri.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2023

Kommentar
Bygningen er ferdigstilt i 2023 og derfor er 2023 benyttet som byggeår.

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen er nyoppført og fremsto uten synlige skader ved befaring.

UTVENDIG

Taktekking — TG IU

Taket har tretaktekking.
Undertak er ikke vurdert grunnet at konstruksjonen er lukket.
Dekkbord av tre.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak
• Andre tiltak:

Forutsatt fagmessig god utførelse av taktekking og undertak da taket er nytt og arbeider er utført av fagfolk. TG ikke satt grunnet snø.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall(Nedløpsrør var ikke montert ved befaring).
Beslag på pipe var ikke ferdigstilt ved befaring.
Forutsatt at renner, nedløp og beslag monteres fagmessig med avrenning bort fra konstruksjoner samt at beslag på pipe festes tilfredsstillende.
TG ikke satt da arbeider ikke var ferdigstilte.

Veggkonstruksjon — TG 0

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.

Takkonstruksjon/Loft — TG 1

Takkonstruksjonen er oppbygget av sperrer i tre.
Skråtak innvendig i bygningen.
Konstruksjonen er lukket og isolering kan ikke vurderes, men forutsatt at det er isolert med tykkelse etter dagens krav.
Forutsatt at dampsperre, vindsperre og isolering er utført iht gjeldende krav. Dette lar seg ikke vurdere uten inngrep i konstruksjoner.
Dokumentasjon på utførelse anbefales på generelt grunnlag fremskaffet.
TG satt ut fra synlig tilstand.

Vinduer — TG 0

Vinduer med isolerglass.

Dører — TG 0

2 Ytterdører og 1 terrassedør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger — TG 1

Platting utenfor inngang og utenfor stue på gavlvegg.
Trebjelkelag med tregulv over.
Gulvet var ikke ferdig innfestet ved befaring.
Trestolper under takoverbygg var kun provisoriske ved befaring.
Dette punktet er derfor gitt TG 1.

Solcelleanlegg

Solcelleanlegg montert på taket av hytten mot vest.
TG ikke satt for anlegget da det ikke er fremlagt dokumentasjon.
Undertegnede er ikke fagmann på området og det henvises derfor til dokumentasjon som forutsatt medfølger hytte.

INNVENDIG

Overflater — TG 1

Gulv har overflater av heltre og fliser.
Vegger har overflater av trepanel.
Himlinger har overflater av trepanel.
Alle arbeider var ikke fullførte ved befaring, men forutsatt at dette fullføres før salg av hytten. TG satt ut fra synlig tilstand ved befaring.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn
TG 0

Støpt plate på mark.
Tilfarergulv av tre over betongdekke der det er heltregulv. Fremlagt bilder av dampsperre under tilfarere og isolasjon i sjikt mellom betongdekke og heltregulv.
Forutsatt at betongdekke er isolert og fuktsikret iht gjeldende krav.
TG satt ut fra synlig tilstand, oversendte bilder og alder.

Radon
TG 2

Opplyst at det er lagt radonsperre under betongplate. Dokumentasjon skal oversendes, men dette var ikke mottatt rapportdato og derfor gitt TG 2.

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tiltak
• Andre tiltak:

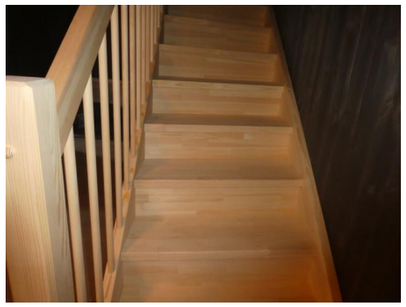
Dokumentasjon må oversendes for at dette punktet kan gis TG 0.

Pipe og ildsted

Pipe var ikke ferdigmontert ved befaring.
Vegg bak der ildsted er plassert er kledd med fasadestein.
Idsted montert i stue.
TG ikke satt grunnet at pipe og ildsted ikke var montert ved befaring.

Innvendige trapper
TG 2

Trapp opp til loftsetasje av tre.



Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører
TG 0

Innvendige malte dører.

VÅTROM

PLAN > BAD

Generell

Badet er nyoppført.
Overflater på gulv av fliser.
Vegger har overflater av fliser i dusjsone og ellers trepanel.
Badet er innredet med servant med skap, WC og dusjsone.
Rommet varmes opp med varmekabler i gulv.
Ventilasjon via - Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.
Dokumentasjon: Bilder oversendt av utførelse på membran.

Overflater vegger og himling
TG 1

Vegger har overflater av fliser i dusjsone og ellers trepanel. Himling i rommet er kledd med trepanel.
TG satt ut at det var noe gjenstående arbeider med overflater ved befaring.

Overflater Gulv
TG 2

Gulv har overflater av fliser.
Nedstøpte varmekabler i gulv.
Fall mot sluk er målt med laser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvet er tilnærmet flatt(ca 0,5 cm fall) mot nedsenket dusjsone.
Lokalt fall mot sluk i dusjsone på ca 2 cm.
Da denne løsningen benyttes med flatt gulv og nedsenket dusjsone skal det iht Tek 17 være lokalt fall mot sluk i dusjsone på 1:100, dusjsone skal være nedsenket med minst 10 mm og det skal være membranoppkant ved terskel på minst 15 mm over ferdig gulv, samt minimum 25 mm membranoppkant over ferdig gulv slik at lekkasjevann ledes til sluk. Det er ikke oppkant over ferdig gulv ved terskel og dette er avvik fra Tek17. Derfor gitt TG 2 på dette punktet.

Tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring anbefales.

Fjellstadstræta 8, 2880 NORD-TORPA
Gnr 87 - Bnr 61
3448 NORDRE LAND

Lie Bygg & Takst AS
Bjørkelykkja 46
2870 DOKKA
Norsk takst

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt
TG 2

Plastsluk i rommet fra byggeår.
Det er påvist synlig membran/mansjett under klemring og overendt bilder av membrantetting på deler av rommet.

Overgang mellom dusjsone og trepanel

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vegger i våtsone har trepanel og ikke godkjent tettesjikt etter dagens krav. Dette gjelder sone 1 m utenfor dusjvegger. Dette kan medføre noe kapilærvandring av fuktighet i bla flislim som kan medføre fukt i konstruksjon inntil dusjsone. Da dette er en fritidsbolig benyttes hytten mindre og dette vil erfaringsmessig ikke medføre stor risiko for skade. Sone bak servant er ansett som våtsone og det er her ikke etablert tettesjikt iht dagens krav. Derfor gitt TG 2.

Tiltak
• Tiltak:

Tiltak bør vurderes iht nevnte punkter over.

Sanitærutstyr og innredning
TG 0

Dusjhjørne med glassdører. Servant med skap. WC montert på gulv.

Ventilasjon
TG 0

Elektrisk avtrekksvifte montert på yttervegg.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er nytt og det er oversendt bildedokumentasjon for arbeider med membran i rommet. Hulltaking er derfor ikke ansett som hensiktsmessig.

PLAN > BAD / WC ROM

Generell

Badet er nyoppført.
Overflater på gulv av fliser.
Vegger har overflater av fliser i dusjsone og ellers trepanel.
Badet er innredet med servant med skap, WC og dusjsone.
Rommet varmes opp med varmekabler i gulv.
Ventilasjon via - Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.
Dokumentasjon: Bilder oversendt av utførelse på membran.

Overflater vegger og himling
TG 1

Vegger har overflater av fliser i dusjsone og ellers trepanel. Himling i rommet er kledd med trepanel.
TG satt ut at det var noe gjenstående arbeider med overflater ved befaring.

Overflater Gulv
TG 2

Gulv har overflater av fliser.
Nedstøpte varmekabler i gulv.
Fall mot sluk er målt med laser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvet er tilnærmet flatt(ca 0,5 cm fall) mot nedsenket dusjsone.
Lokalt fall mot sluk i dusjsone på ca 2 cm.
Da denne løsningen benyttes med flatt gulv og nedsenket dusjsone skal det iht Tek 17 være lokalt fall mot sluk i dusjsone på 1:100, dusjsone skal være nedsenket med minst 10 mm og det skal være membranoppkant ved terskel på minst 15 mm over ferdig gulv, samt minimum 25 mm membranoppkant over ferdig gulv slik at lekkasjevann ledes til sluk. Det er ikke oppkant over ferdig gulv ved terskel og dette er avvik fra Tek17. Derfor gitt TG 2 på dette punktet.

Tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring anbefales.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt
TG 2

Plastsluk i rommet fra byggeår.
Det er påvist synlig membran/mansjett under klemring og overendt bilder av membrantetting på deler av rommet.

Overgang mellom dusjsone og trepanel før dusjvegger er montert

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vegger i våtsone har trepanel og ikke godkjent tettesjikt etter dagens krav. Dette gjelder sone 1 m utenfor dusjvegger. Dette kan medføre noe kapilærvandring av fuktighet i bla flislim som kan medføre fukt i konstruksjon inntil dusjsone. Da dette er en fritidsbolig benyttes hytten mindre og dette vil erfaringsmessig ikke medføre stor risiko for skade. Sone bak servant er ansett som våtsone og det er her ikke etablert tettesjikt iht dagens krav. Derfor gitt TG 2.

Tiltak
• Tiltak:

Tiltak bør vurderes iht nevnte punkter over.

Sanitærutstyr og innredning
TG 0

Dusjhjørne med glassdører. Servant med skap. WC montert på gulv.

Ventilasjon
TG 0

Elektrisk avtrekksvifte montert på yttervegg.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er nytt og det er oversendt bildedokumentasjon for arbeider med membran i rommet. Hulltaking er derfor ikke ansett som hensiktsmessig.

KJØKKEN

PLAN > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning
TG 0

Innredningen har under og overskap med glatte fronter.
Benkeplate med nedfelt vask og platetopp.
Plass til oppvaskemaskin, stekeovn og kjøleskap på kjøkken.

Avtrekk
TG 1

Montert integrert ventilator i benkeplate. Denne var ikke tilkoblet ved befaring, men gitt TG 1 forutsatt at denne fungerer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger
TG 0

Rør i rør vannrør med fordelerskap plassert på teknisk bod.
Rørskap besiktiget innvendig og drenering til gulv med sluk påvist.
Stoppekran plassert i teknisk bod.
Forutsatt at dokumentasjon vedligger hytten ved salg.

Avløpsrør
TG 0

Synlige avløpsrør innvendig i boligen består av: Plast.
TG satt ut fra alder og synlig tilstand.

Ventilasjon
TG 1

Bygningen har naturlig ventilering og mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Ingen indikasjoner på at ventilering av bygget ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk av bygningen. Løpende vurdering av tiltak må påregnes ved evt. endret bruk.

Varmtvannstank
TG 1

Bereder montert på teknisk bod.

Elektrisk anlegg
TG 2

Tilstandsrapport

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. anlegg er nytt.
Sikringsskap montert i bod med utv. adkomst.
Hytte har ved befaring strøm fra nabohytte og skal iht opplyst tilkobles strømnettet når eiendommen er snøfri.

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 Anlegget er nytt
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 Samsvarserklæring for arbeider må oversendes for at dette avviket lukkes i tilstandsrapport.
   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Branntekniske forhold

Forutsatt at varslingssystem og brannslukkere monteres etter dagens krav. TG ikke satt da dette ikke var ferdigstilt ved befaring.

Det er til en hver tid eiers ansvar at brannteknikske 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 en røykvarsler i hver etasje. Det anbefales å montere røykvarsler i hvert rom, bortsett fra på badet.
Har du et bad med mye damp bør du ha en temperaturvarsler.

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

-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.
Slokkeutstyret skal kunne benyttes i alle rom.
Eieren skal sørge for at utstyret kontrolleres og vedlikeholdes i henhold til leverandørens anvisninger.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Antatt byggegrunn av faste masser.

Drenering
TG 1

Forutsatt at drenering er utført og tilpasset rundt hytte slik at overflatevann ledes bort fra konstruksjoner.
Snø ved befaring begrenset kontrollmulighet av utvendige overflater.
TG satt ut fra alder.

Grunnmur og fundamenter
TG 1

Ringmur av støpt betong.
TG satt ut fra alder og synlig tilstand. Snø dekket store deler av grunnmur utvendig ved befaring.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

TG IU

Ved befaring var det snødekte overflater utvendig og fallforhold mot grunnmur er derfor ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak
• Andre tiltak:

Forutsatt at terreng tilpasses rundt hytte slik at overflatevann ledes bort fra konstruksjoner. Terreng skal ha skrånende fall ut fra grunnmur og da med anbefalt fall på min 3 cm pr m og 3 m ut fra konstruksjoner hvor overflatevann ledes bort fra grunnmur. Der det er mulig å etablere kraftigere fall, så anbefales dette.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 0

Vannrør antatt av plast fra byggeår.
Avløpsrør antatt av plast fra byggeår.
Vann er tilkoblet kommunalt nett.
Avløp er tilkoblet kommunalt nett.
Utvendige vann og avløpsrør er nedgravde og tilstand er i hovedsak vurdert ut fra det som er opplyst av eier og alder.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

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?

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 måletreglene 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.

Arealet 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.

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 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

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Plan	105	102	3	Stue/kjøkken , Gang , Bad , Bad / WC rom, Soverom , Soverom 2, Soverom 3	Teknisk bod med utv. adkomst
Loftsetasje	16	16	0	Loftstue, Soverom	
Sum	121	118	3		

Kommentar

Arealer er målt med lasermåler av undertegnede ved befaring.
Arealer av kott og rom som er under 1,90m er ikke medtatt utover gjeldene 0,60m regel. Dette gjelder deler av loftsetasje med skråtak.
Loftsetasje har høyeste takhøyde på 2,08 m. i midten og minste takhøyde på 1,1 m nede ved knevegg.
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. Rom i loftsetasje er medtatt som P-rom grunnet planlagt bruk. Rom tilfredsstiller ikke krav for oppholdsrom etter dagens krav med tanke på takhøyde under 2,2 m og dagslysflate.
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).
Soverom i 2. Etg er definert som soverom grunnet opplyst tiltenkt bruk, men er inntegnet som disponibelt areal. Evt. rømning fra loftstue må skje via disponibelt areal for at krav gjeldende rømning fra oppholdsrom er godkjent.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Soverom i loftsetasje er medtatt som soverom/P-rom grunnet tiltenkt bruk, men er inntegnet som disponibelt areal. Hvis dette rommet benyttes som bod/S-rom vil krav gjeldende rømning fra loftsstue ikke være tilfredsstillende.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Hytten er nyoppført og det forutsettes at FDV dokumentasjon, sjekklister og bildedokumentasjon iht dagens krav kan fremlegges. Oversendt bildedokumentasjon av membran på våtrom.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Loftsetasje har høyeste takhøyde på 2,08 m. i midten og minste takhøyde på 1,1 m nede ved knevegg. Rommene er medtatt som P-rom grunnet tiltenkt bruk, men har lavere takhøyde enn krav for oppholdsrom i nye boliger. Dagslysflate på loftstue er mindre enn dagens krav.
Takhøyde der det er hrisontal himling i 1.Etg er målt til 2,27 m. For fritidsboliger med èn boenhet må romhøyde være minimum 2,20 m.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2023	Tor Håkon Schjørlien	Takstingeniør
	Sindre Bjørkebakken	Kunde
31.3.2023	Tor Håkon Schjørlien	Takstingeniør
	Odd Øistad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3448 NORDRE LAND	87	61		0	1310.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Fjellstadstræta 8

Hjemmelshaver
Synnfjell Aktiv Da

Kommentar
Tomteareal som er opplyst er innhentet fra kommunens webkart og er beregnet areal. Noe avvik mellom opplyst areal og faktisk areal må derfor påregnes.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 300 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema er ikke utfylt og derfor ikke gjennomgått. Dette er ikke ansett som et relevant avvik i denne rapporten da hytten er nyoppført.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Infoland.no		Innhenting av hjemmelsinformasjon.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Gjennomgang av sammenligbare salg.	Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart		Gjennomgang av tomtegrenser og areal av tomt innhentet via kommunens webkart.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger		Gjennomgått plantegninger av hytte ved befaring.	Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest		Forelå ikke ved rapportdato	Finnes ikke	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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være 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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/PJ1520

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	61230016
Adresse	Fjellstadstræta 8		
Postnr.	2880	Sted	Nord-torpa
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2023	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0 — Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	IF	Polise/avtalenr	SP4739296
Selger 1 Fornavn		Etternavn	Synnfjell aktiv da

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 / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn: Willy Framnes

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nybygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nybygg

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Fra Rørlegger

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Byggemelding sendt Nordre Land kommune

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 / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn: Willy Framnes

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nybygg

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

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 / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn: Sindre Bjørkebakken

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nybygg

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 / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn: Minell

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nybygg

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Fra Minell

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: Nybygg.

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

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: Nybygg. Det er lagt radonsperre i grunnplate

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

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 Forsikrings 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. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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

☐	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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.

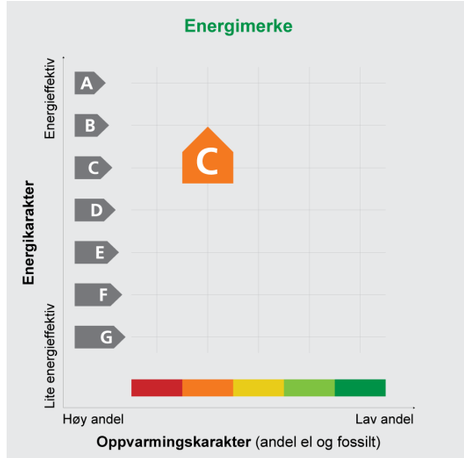
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 29/03/2023 19:27:47 (EES-versjon: 2)

ENOVA

ENERGIATTEST

Adresse	Fjellstadstræta 8
Postnr	2880
Sted	Nord-Torpa
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	87
Bnr.	61
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2023-1483791
Dato	03.04.2023



Innmeldt av	Tor Håkon Schjørlien Lie Bygg & Takst AS

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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.

Hyttepakken

Hva inneholder hyttepakken?
Hyttepakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard hytteforsikring avhengig av hyttens eierform. Selve hytteforsikringen 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 hytten din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. 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.

Hytteforsikring
Vår standard hytteforsikring sikrer hytten din ved brann, vannskader, innbrudd m.m. Forsikringen kan oppgraderes til superdekning hos If.

Skadedyr
Vi hjelper deg hvis du får skadedyr eller insekter som veggdyr, kakerlakker, stokkmaur m.m. i hytten din. Med Super innboforsikring tar vi hånd om hele denne proses- sen for deg.

Verdibevis
Selges eiendommen med verdibevis på bad, tak eller drenering, vil du ved kjøp av boligkjøperpakken få dekket reparasjon av Våtrom, Yttertak og Drenering hvis det er utett. Verdibeviset er gyldig i fire år forutsatt at kunden til enhver tid har boligen forsikret i If

Når gjelder forsikringen?
Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for hyttepakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved hyttekjøpet. 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 450 kroner.

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 Hyttepakken:

Hytte med andelsnummer	6 850 kroner
Hytte med seksjonsnummer	7 650 kroner
Hytte med eget gnr/bnr	9 900 kroner

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

Om du har spørsmål til hyttepakken
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 EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendings-loven 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

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!

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.

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, støttemurer, 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.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

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.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 61230016
Adresse: Fjellstadstræta 8, 2880 Nord-Torpa
Betegnelse: GNR 87, BNR 61 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