



ÅSSÆTTERSVINGEN 69

04

Velkommen til Åssætersvingen 69

06

Nøkkelinformasjon/Megler

28

Beliggenhet

31

Plantegning

34

Eiendommen

41

Tekniske dokumenter



ÅSSÆTERSvingen 69

Velkommen til Åssætersvingen 69! Dette er en lekker fritidsbolig oppført i 2021. Hytta er romslig, med plass til hele familien. Her finner du bl.a 4 soverom, 2 bad der det ene har badstue. Hytta har en åpen stue- og kjøkkenløsning med store vinduer, og en takhøyde som gir en god romfølelse. I tillegg er det loftstue der man kan trekke seg litt tilbake, og det er laget praktisk vaskerom med egen inngang. Utenfor er det oppført terrasse, samt koselig bål plass. Fra eiendommen er det ca 50 m til nærmeste skiløype som tar deg inn på et større løypenett. Området er svært snøsikkert, og skia setter du fra deg i boden som er oppført ved siden av hytta. Her er det også plass til ved, og diverse annet utstyr.

Synnfjellet er et roligere hytteområde som ligger ca. 2,5 - 3 t unna Oslo. Denne plassen er perfekt for deg som ønsker ro i sjela, avslapning og fine turmuligheter både sommer og vinter.

Velkommen til hyggelig visning!

ÅSSÆTERSvingen 69

Prisantydning	4 000 000
Omkostninger	111 140
Totalpris	4 111 140
P-rom	141 m2
Bruksareal	141 m2
Soverom	4
Bad	2
Eierform	Selveier
Byggeår	2021
Eiet tomt	902 m2



Marianne Bergseng

Partner / Eiendomsmegler MNEF

97 04 32 05 / marianne@partnerseiendomsmegling.no

& PARTNERS
EIENDOMSMEGLING
i samarbeid med GOBB

Øvre Torvgt 28 2815 Gjøvik



STANDARD

Hytten har en gjennomgående høy standard og fremstår i god stand. For ytterligere informasjon se vedlagt tilstandsrapport.

Kjøkken:

Kjøkkenet i åpen løsning med stue. Malt innredning med profilerte fronter. Integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, ventilator, kjølfrys og oppvaskemaskin. Kjøkkenøy er montert. Kjøkkenventilator montert over platetopp.

Bad ved gang:

Badet er fra byggeår. 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. Dokumentasjon: Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider i våtrom etter dagens krav. Sjekkliste og bildedokumentasjon for utførelse anbefales om mulig fremskaffet.

Vaskerom:

Vaskerom er fra byggeår. Overflater på gulv av fliser, vegger har overflater av trepanel. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte. Dokumentasjon: Det finnes ingen dokumentasjon for arbeider i våtrom som undertegnede eller eier er kjent med.

Bad ved badstue:

Badet er fra byggeår. 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. Dokumentasjon: Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider i våtrom etter dagens krav. Sjekkliste og bildedokumentasjon for utførelse anbefales om mulig fremskaffet.

Badstue:

Badstue er bygget innenfor bad. Overflater av fliser på gulv og trepanel på

vegger. Ventil montert på vegg mot bad.
Sittebenker av tre. Elektrisk badstueovn. Badstueovn er ikke funksjonstestet.

Innvendige overflater:
Gulv: Fliser og parkett.
Vegger: Trepanel og tømmervegger.
Himling: Trepanel, takåser og trepanel.

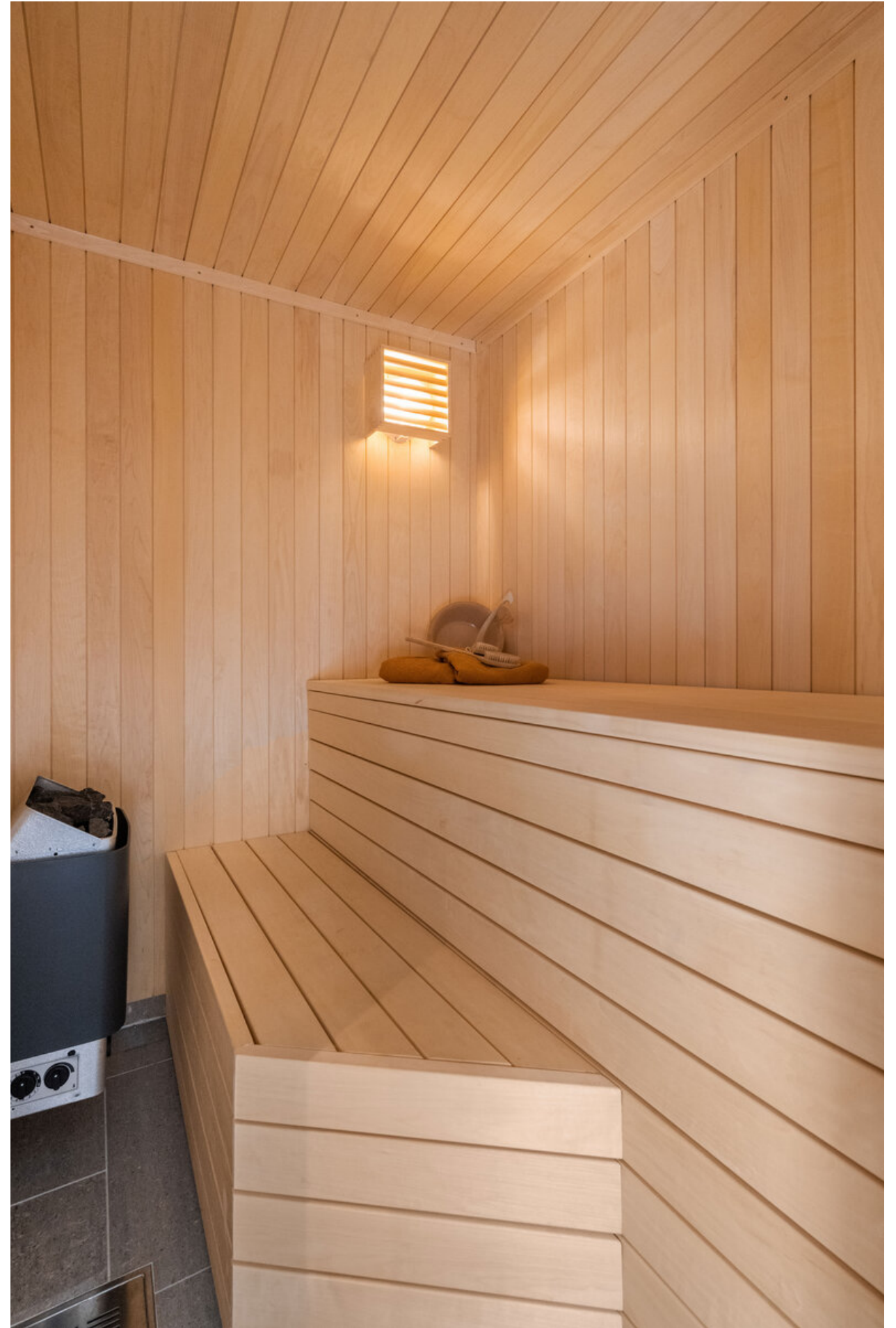
El-anlegg:
El-anlegg i hytten fra byggeår. Sikringskap med automater er plassert på vegg i vaskerom.





















BELIGGENHET

Fritidseiendom beliggende i Åssætra som er et populært hytteområde i Synnfjellet. Åssætera ligger ca. 8 km fra Spåtind. Området har flotte turmuligheter sommerstid og milevis med skiløyper om vinteren. Skiløypene går like bortenfor hytta. Det er fine sykkelmuligheter blant annet innenfor Spåtind mot Langua nasjonalpark samt Lenningen. Området har også mange fine fiskevann og elver. Fin badeplass i Elva ved området som heter Krokhølen. Joker Torpa har søndagsåpent og ligger kun 15 ca. min unna.

Til Landsbyen Dokka er det ca. 40 min, og her er det et godt utvalg av dagligvareforretninger, sportsbutikk, frisør, apotek, kafeer og vinmonopol.

Fra Oslo er det ca. 2 t og 50 min.



Åssætersvingen 69

Høyde over havet

822 m



Offentlig transport

🚌 Nysætra Linje 412	8 min 🚗 4.7 km
🚌 Strømsgrenda Linje 412	11 min 🚗 6.9 km

Avstand til byer

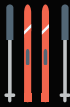
Lillehammer	59 min 🚗
Hamar	1 t 30 min 🚗
Oslo	2 t 56 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🔌 Spåtind fjellstue	15 min 🚗
🔌 Nørsteli Landhandleri, Nord T...	26 min 🚗

Vintersport

Langrenn
• Avstand til nærmeste løype: 83 m



Sport

⚽ Åmodt ballbane Fotball	21 min 🚗 14.7 km
⚽ Torpa barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	24 min 🚗 18.4 km

Dagligvare

Joker Torpa Søndagsåpent	17 min 🚗 11.9 km
Nærbutikken Nørsteli Post i butikk, PostNord	26 min 🚗 18.7 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 2024

PLANTEGNING

INNHold

Hytta går over 1,5 etasje og inneholder:

1.etg med gang, hall, stue/kjøkken, 2 bad, badstue, vaskerom og 2 soverom.

I loftsetasjen er det loftstue og 2 soverom.

P-ROM | 141 M²
BRA | 141 M²



Åssætersvingen 69

2.etg



1.etg



Skissen er ikke målriktig, avvik forekommer

EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad

4 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

240,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

100 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 000 000,-))

9 900,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

111 140,- (Omkostninger totalt)

4 111 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Løpende kostnader

Det må påregnes kostnader til kommunale avgifter, forsikring, strøm, internett, tv, etc. Dette vil kunne variere avhengig av antall personer som bruker hytta. Det betales p.t kr 4800,- årlig for sommer-, og vintervedlikehold på veg.

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig > Radon. Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

- Innvendig > Innvendige trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Observert noe sprekker i trappevanger ved befaring, men ingen svikt i konstruksjoner påvist.

- Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad v/badstue. Det er avvik: Sone bak servant og sone 1m til side for dusjsone er våtsone iht byggt teknisk forskrift. Våtsoner i våtrom skal ha tettesjikt iht krav til våtrom. Vegger i våtsone har trepanel som ikke er godkjent tettesjikt. Forutsatt at det er smøremembran under fliser i dusjsone.

- Våtrom > Overflater Gulv > Bad v/badstue. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Gulv er tilnærmet flatt frem til nedsenket dusjsone. Nedsenket dusjsone ligger ca 0,5 cm under hovedgulv. Fall i nedsenket sone er målt til ca 1,5 cm. Ingen indikasjoner på membranoppkant til terskel i rommet.

- Våtrom > Ventilasjon > Bad v/badstue. Våtrommet

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

- Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad v/gang. Det er avvik: Sone bak servant og sone 1m til side for dusjsone er våtsone iht byggt teknisk forskrift. Våtsoner i våtrom skal ha tettesjikt iht krav til våtrom.

Vegger i våtsone har trepanel som ikke er godkjent tettesjikt. Forutsatt at det er smøremembran under fliser i dusjsone.

- Våtrom > Overflater Gulv > Bad v/gang. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Gulv er tilnærmet flatt frem til nedsenket dusjsone. Nedsenket dusjsone ligger ca 0,5 cm under hovedgulv. Fall i nedsenket sone er målt til ca 1 cm. Ingen indikasjoner på membranoppkant til terskel i rommet.

- Våtrom > Ventilasjon > Bad v/gang. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

- Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom.

Det er avvik: Det er montert gulvlist i rommet og evt oppkant av membran er ikke vurdert. Hvis det er membranoppkant på vegg er denne lokalt punktert med spiker til gulvlist.

Rommet har ingen membranoppkant mot terskler og evt lekkasjevann kan derfor renne ut av rommet og medføre skade på tilliggende konstruksjoner.

- Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken. Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende. Avtrekkskanal fra ventilator er avsluttet over overskap.

- Tomteforhold > Terrengforhold. Det er avvik: Terrengtet på eiendommen er tilnærmet flatt mot grunnmur.

For ytterligere informasjon se vedlagte tilstandsrapport.

Boligens areal

Primærrom: 141 kvm, Bruksareal: 141 kvm

1. etasje:

Bruksareal: 114 m².

Primærrom: 114 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Gang, hall, stue/kjøkken, bad v/badstue, bad v/gang, badstue, vaskerom og 2 soverom.

Loft:

Bruksareal: 27 m².
Primærrom: 27 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Loftsstue og 2 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.

Lovlighet hytte:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Lovlighet bod:
Det foreligger ikke tegninger.

Adkomst

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

Tomt

Areal: 902 kvm, Eierform: Eiet tomt

Garasje / parkering

Parkering på gruset gårds plass.

Byggemåte

Enkel bygningsbeskrivelse:
Fritidsbolig oppført i 2021. Bygningen er oppført over 1,5 etasje med støpt plate på mark. Etagenskiller av tre med dimensjonering og isolering fra byggeår. Vegger over grunnmur er oppført i stavlaftutførelse og 8" tømmer. Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med torv.

Drenering:
Drenering fra byggeår. Ingen indikasjoner på sviktende drenering ved befarig og ikke opplyst om problemer med dette av eier.

Vinduer: Vinduer med isolerglass.

Dører: Ytterdør med malte overflater. Terrassedør med isolerglass ut fra vaskerom, bad og stue.

Platting: Platting av tre utenfor hytte som er overbygget på gavlvegg utenfor stue.

Vannledninger: Rør i rør vannrør med fordelerskap plassert på vaskerom. Rørskap besiktiget innvendig

og drenering til gulv med sluk påvist. Stoppekran plassert i vannskap.

Avløpsrør: Synlige avløpsrør innvendig i boligen består av: Plast.

Ventilasjon: Bygningen har naturlig ventilering. 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: Bereder er plassert under sittebenk på badstue.

Uthus fra 2021:
Uthuset er plassbygd på støpt plate og oppført i bindingsverk som utvendig er kledd med stående behandlet trepanel. Dbl dør i front av tre. Takkonstruksjon av tre som er tekket med tretak. Gulvareal målt til 9m². Praktisk bygg for eiendommen. TG ikke gitt for tilleggsbygning og denne er ikke vurdert på likt nivå med hovedbygning med tanke på tilstand. Ytterligere feil utover det som er opplyst kan derfor forekomme.

For ytterligere informasjon se vedlagt tilstandsrapport.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest datert 02.06.2021. Denne ligger vedlagt i salgsoppgave.

Oppvarming

Hytten varmes opp med strøm og ved.
Det er ikke foretatt feiing/tilsyn av pipen.

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. 18 560 pr. år
Inkluderer vann, avløp, feiing, renovasjon og eiendomsskatt på kr 5610,-.
Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Formuesverdi

Formuesverdi som sekundærbolig kr. 1 337 700 pr.

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

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

Regulering

Eiendommen ligger innenfor gjeldende kommunedelplan Synnfjell Øst og arealformålet er avsatt til fritidsbebyggelse. Planens bestemmelser og retningslinjer er vedlagt sammen med et kartutsnitt. Kommentarer:
Eiendommen ligger innenfor hensynssone Krav vedrørende infrastruktur (H410) og Krav om felles planlegging (H810_7) hvor ny reguleringsplan for Åssætra er under arbeid.
For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med Nordre Land kommune eller megler.

Konsesjon / odel

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

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

1988/3871-3/20 - Rettighet - 02.05.1988
Rettighetshaver:HAFSLUND ECO VANNKRAFT INNLANDET AS
Org.nr: 887396752
LEIEAVTALE
OVERENSKOMST VED OVERDRAGELSE AV FALLRETTIGHETER I FORBINDELSE MED DOKKA-UTBYGGINGEN
Overført fra: 3448-73/4
Gjelder denne registerenheten med flere

2010/1006980-156/200 - ** Transport av rettighet - 21.12.2010
gjelder: RETTIGHET 1988/3871-3/20
Fra:OPPLAND ENERGIVERK DA
Org.nr: 961382424
Til:OPPLAND ENERGI AS

Org.nr: 982588529

2021/1357841-149/200 - ** Transport - 29.10.2021 21:00
gjelder: RETTIGHET 1988/3871-3/20
Fra:OPPLAND ENERGI AS
Org.nr: 982588529
Til:HAFSLUND ECO VANNKRAFT INNLANDET AS
Org.nr: 887396752

2021/186859-2/200 - Erklæring/avtale 15.02.2021 21:00
Bestemmelse om årlig avgift/bestemmelse om årsavgift

Vei/vann/avløp

Eiendommen er pivot felles adkomstvei hvor det er elektronisk bom nederst i feltet der bru går over elven. Årlige kostnader med adkomstveg må påregnes. Tilknyttet offentlig 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 i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklærings skjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis.

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: 97 04 32 05 . 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. Budgiver oppfordres til å legge inn ønsket overtagelse i budskjema. Muligheter for rask overtagelse.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og

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

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

Lov om hvitvasking

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

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han

burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Avhendingsloven

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

Finansiering

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

Heftelser

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.
(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eidegdomsskatt 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

Åssætersvingen 69, 2880, Nord-torpa, Gnr. 73 bnr. 134 i Nordre Land kommune

Eier

Sissel Foreman
Kurt Foreman

Oppdragsnummer

6-23-0189

Meglere vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt 1,10 % beregnet av salgssummen. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 6.900,-, tilrettelegging. kr. 15.900,-, markedsføringspakke kr. 19 500,- For visninger er det avtalt kr. 3 000,- pr. visning. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, 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 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.

TEKNISKE DOKUMENTER



Tilstandsrapport

Åssætersvingen 69, 2880 NORD-TORPA

NORDRE LAND kommune

gnr. 73, bnr. 134

Markedsverdi

4 850 000

Areal (BRA): Bod 9 m², Fritidsbolig 141 m²



Befaringsdato: 02.06.2023 Rapportdato: 06.06.2023 Oppdragsnr.: 20279-1370 Referansenummer: KE1930

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



Gyldig rapport
06.06.2023

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



Oppdragsnr.: 20279-1370

Befaringsdato: 02.06.2023

Side: 2 av 24



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, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET OG GENERELT OM EIENDOMMEN:
Eiendommen ligger i Åssætra hyttefelt ca 820 moh hvor det er en meget flott utsikt fra eiendommen.
Synnadalen er et hytteområde med et meget godt utbygd ski og turløypenett.
Det er muligheter for fiske i de mange fjellvann og man kan i enkelte områder løse jaktkort for småviltjakt.
Nærområdet er bebygd med hytter og noen sætrer.
Hytten inneholder blant annet 4 soverom, 2 flislagte bad, vaskerom og badstue. Funksjonelt kjøkken med åpen løsning til stue.
Parkering på eiendommen.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE:
Fritidsbolig oppført i 2021.
Bygningen er oppført over 1,5 etasje med støpt plate på mark.
Etasjeskiller av tre med dimensjonering og isolering fra byggeår.
Vegger over grunnmur er oppført i stavlaftutførelse og 8" tømmer.
Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med torv.

OPPVARMING: Hytten varmes opp med ved og strøm.

STANDARD OG KONKLUSJON TILSTAND:
Hytten har en gjennomgående høy standard og fremsto i generelt god stand ved befaring.
Enkelte punkter i rapporten er vurdert opp mot dagens krav og kan derfor ha et avvik der det ikke nødvendigvis er behov for umiddelbare tiltak.
Se rapportens enkelte punkter for ytterligere beskrivelse og detaljer.

ADKOMSTVEG:
Privat felles adkomstvei hvor det er elektronisk bom nederst i feltet der bru går over elven.
Årlige kostnader med adkomstveg må påregnes.

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 påregnes.
Romslig tomt med god plass til parkering på tunet.
Tomt er terrengtilpasset og har en god utnyttelse.
Biloppstillingsplass på eiendommen.

Markedsvurdering	
Totalt Bruksareal	150 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	141 m²
Totalpris	4 850 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Bod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Plan	9	0	9
Sum	9	0	9
Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	27	27	0
1. Etasje	114	114	0
Sum	141	141	0

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 200 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Byggetegninger er ikke oversendt og derfor ikke gjennomgått.

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Oversendte tegninger stemmer overens med dagens bruk.

[Gå til side](#)

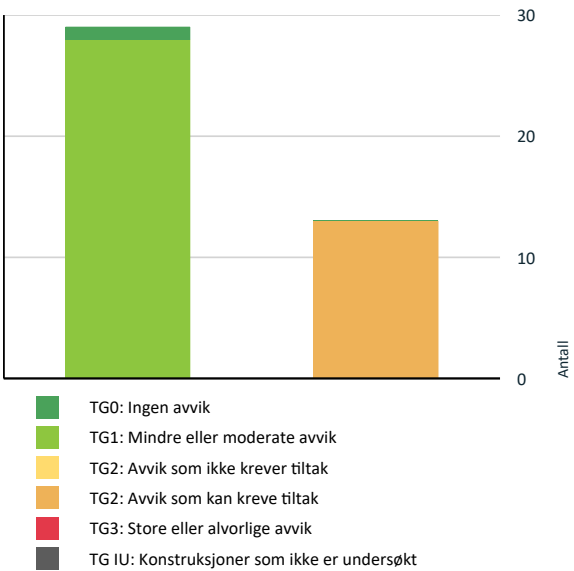
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Undertegnede er ikke fagmann på VVS/røropplegg og dette er kun besiktiget ut fra det som var synlig ved befaring.
For ytterligere informasjon anbefales gjennomgang med fagkyndig. Undertegnede er ikke fagmann på elektriske anlegg og dette er kun besiktiget ut fra det som var synlig ved befaring.
For ytterligere informasjon anbefales gjennomgang med El-Takstmann. Opplysninger om påkostninger og vedlikehold som er utført av tidligere eier er hentet fra tidligere takst av eiendommen. Det er kun punkter som er gitt TG 3 som er kostnadsestimert. Punkter som er gitt TG 2 kan likevel måtte påregnes kostnader som nært forestående. Tilleggsbygninger er ikke omfattet av avhendingsloven og disse bygninger er derfor kun generelt beskrevet og ikke gitt tilstandsgrad pr. bygningsdel slik som hovedbygning.
Kontroll av planhetsavvik på gulv er ikke utført i alle rom.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon
Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

[Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Observert noe sprekker i trappevanger ved befaring, men ingen svikt i konstruksjoner påvist.

[Gå til side](#)

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad v/badstue
Det er avvik:

[Gå til side](#)

Sone bak servant og sone 1m til side for dusjsone er våtsone iht byggt teknisk forskrift. Våtsoner i våtrom skal ha tettesjikt iht krav til våtrom. Vegger i våtsone har trepanel som ikke er godkjent tettesjikt. Forutsatt at det er smøremembran under fliser i dusjsone.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad v/badstue
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

[Gå til side](#)

Gulv er tilnærmet flatt frem til nedsenket dusjsone. Nedsenket dusjsone ligger ca 0,5 cm under hovedgulv. Fall i nedsenket sone er målt til ca 1,5 cm. Ingen indikasjoner på membranoppkant til terskel i rommet.

Våtrom > Ventilasjon > Bad v/badstue
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

[Gå til side](#)

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad v/gang
Det er avvik:

[Gå til side](#)

Sone bak servant og sone 1m til side for dusjsone er våtsone iht byggt teknisk forskrift. Våtsoner i våtrom skal ha tettesjikt iht krav til våtrom. Vegger i våtsone har trepanel som ikke er godkjent tettesjikt. Forutsatt at det er smøremembran under fliser i dusjsone.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad v/gang
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

[Gå til side](#)

Gulv er tilnærmet flatt frem til nedsenket dusjsone. Nedsenket dusjsone ligger ca 0,5 cm under hovedgulv. Fall i nedsenket sone er målt til ca 1 cm. Ingen indikasjoner på membranoppkant til terskel i rommet.

Våtrom > Ventilasjon > Bad v/gang
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- !

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- !

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er montert gulvlist i rommet og evt oppkant av membran er ikke vurdert. Hvis det er membranoppkant på vegg er denne lokalt punktert med spiker til gulvlister.
Rommet har ingen membranoppkant mot terskler og evt lekkasjevann kan derfor renne ut av rommet og medføre skade på tilliggende konstruksjoner.
- !

Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom[Gå til side](#)

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

Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken[Gå til side](#)

Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Avtrekkskanal fra ventilator er avsluttet over overskap.
- !

Tomteforhold > Terrengforhold[Gå til side](#)

Det er avvik:

Terrengtet på eiendommen er tilnærmet flatt mot grunnmur.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



- Byggeår**
2021

Kommentar
Opplyst byggeår i tidligere takst.
- Anvendelse**
Hytte/fritidsbolig

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

Vedlikehold
Bygget fremsto som jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

- Taktekking**

TG 1

Taket er tekket med torv.
Undertak er ikke vurdert da dette ikke er tilgjengelig for besiktigelse.
Dekkbord av tre montert.
TG satt ut fra synlig tilstand ved befaring og alder.
- Nedløp og beslag**

TG 1

Renner og nedløp av metall. Forutsatt at takvann ledes bort i grunn via drenering på eiendommen.
Heldekkende beslag montert på pipe. Luftelyre av metall.
- Veggkonstruksjon**

TG 1

Hytte er oppført i stavlaft og 8" håndlaftet tømmer.
Utvendig stående trepanel.
- Takkonstruksjon/Loft**

TG 1

Takkonstruksjon av tre med takåser som bærende konstruksjon.
Sperretak er en lukket konstruksjon.

Tilstandsrapport

Radon

TG 2

Bygget er iht opplyst utført med radonsperre, men dokumentasjon foreligger ikke. Anbefales at dokumentasjon fremskaffes.



Området som er merket med grått i kart er usikker sone ifht radonkonsentrasjon.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Pipe og ildsted

TG 1

Stålppe fra byggeår som er sentrert i boligen.
Peisovn montert i stue.

Gjennomføringer er ikke tilgjengelig for vurdering, men forutsatt utført iht gjeldende krav for byggeår.

Innvendige trapper

TG 2

Trapp av tre mellom etasjer.



Åpninger mellom trinn over 10 cm



Manglende håndlist på vegg

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Observert noe sprekker i trappevanger ved befaring, men ingen svikt i konstruksjoner påvist.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Innvendige dører

TG 1

Dører med malte / profilerte overflater.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD V/BADSTUE

Generell

Badet er fra byggeår.
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.
Dokumentasjon: Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider i våtrom etter dagens krav. Sjekklister og bildedokumentasjon for utførelse anbefales om mulig fremskaffet.

Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger har overflater av fliser i dusjsone og trepanel ellers på veggoverflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sone bak servant og sone 1m til side for dusjsone er våtsone iht byggteknisk forskrift. Våtsoner i våtrom skal ha tettesjikt iht krav til våtrom. Vegger i våtsone har trepanel som ikke er godkjent tettesjikt. Forutsatt at det er smøremembran under fliser i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trepanel i våtsone kan medføre fuktskader over tid grunnet at flislim har kapilærsug. Dette kan medføre at deler av vegg uten tettesjikt kan få fukt over tid, men dette er vanligvis ikke et problem på hytter grunnet at bruk ikke er like hyppig som i boliger. TG satt ut fra nevnte punkter.

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 påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Gulv er tilnærmet flatt frem til nedsenket dusjsone. Nedsenket dusjsone ligger ca 0,5 cm under hovedgulv. Fall i nedsenket sone er målt til ca 1,5 cm.
Ingen indikasjoner på membranoppkant til terskel i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Krav til fallforhold for bad bygget på denne måten er 1:100 fall i nedsenket sone. Nedsenket sone skal ligge minst 10 mm under hovedgulv. Gulv utenfor dusjsone kan være flatt forutsatt at det er membranoppkant på minst 1,5 cm mot terskel og ellers 2,5 cm opp på vegg i hele rommet. Rommet har derfor noe avvik fra fallforhold iht dagens krav. TG satt grunnet avvik fra Tek17 i fallforhold.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Sluk i dusjsone er besiktiget ved å fjerne slukrist.
Det er påvist plastsluk med dels synlig membran/mansjett under klemring som indikerer at det er benyttet membran.
Forutsatt at det er benyttet membran under fliser på vegg i dusjsone og bak sokkelfliser.
TG satt ut fra at det er synlige indikasjoner på membran i sluk og alder samt at det ikke er påvist skader ved befaring.
Anbefales at dokumentasjon på utførelse om mulig fremskaffes.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

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

Ventilasjon

TG 2

Elektrisk avtrekksvifte montert på yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG satt grunnet at det ikke er tilluft til rommet.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er innredet med trepanel på de fleste overflater. Vegger i dusjsone er kledd med fliser og antatt underliggende smøremembran. Bad på hytter har en relativt sporadisk bruk sammenlignet med bolig og risiko for fuktskader inne i vegg er derfor liten da badet er tilnærmet nytt.

1. ETASJE > BAD V/GANG

Generell

Badet er fra byggeår.
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.
Dokumentasjon: Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider i våtrom etter dagens krav. Sjekklister og bildedokumentasjon for utførelse anbefales om mulig fremskaffet.



Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger har overflater av fliser i dusjsone og trepanel ellers på veggoverflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sone bak servant og sone 1m til side for dusjsone er våtsone iht byggt teknisk forskrift. Våtsoner i våtrom skal ha tettesjikt iht krav til våtrom. Vegger i våtsone har trepanel som ikke er godkjent tettesjikt. Forutsatt at det er smøremembran under fliser i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trepanel i våtsoner kan medføre fuktskader over tid grunnet at flislim har kapilærsug. Dette kan medføre at deler av vegg uten tettesjikt kan få fukt over tid, men dette er vanligvis ikke et problem på hytter grunnet at bruk ikke er like hyppig som i boliger. TG satt ut fra nevnte punkter.

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 påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Gulv er tilnærmet flatt frem til nedsenket dusjsone. Nedsenket dusjsone ligger ca 0,5 cm under hovedgulv. Fall i nedsenket sone er målt til ca 1 cm.
Ingen indikasjoner på membranoppkant til terskel i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Krav til fallforhold for bad bygget på denne måten er 1:100 fall i nedsenket sone. Nedsenket sone skal ligge minst 10 mm under hovedgulv. Gulv utenfor dusjsone kan være flatt forutsatt at det er membranoppkant på minst 1,5 cm mot terskel og ellers 2,5 cm opp på vegg i hele rommet. Rommet har derfor noe avvik fra fallforhold iht dagens krav. TG satt grunnet avvik fra Tek17 i fallforhold.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Sluk i dusjsone er besiktiget ved å fjerne slukrist.
Det er påvist plastsluk med dels synlig membran/mansjett under klemring som indikerer at det er benyttet membran.
Forutsatt at det er benyttet membran under fliser på vegg i dusjsone og bak sokkelfliser.
TG satt ut fra at det er synlige indikasjoner på membran i sluk og alder samt at det ikke er påvist skader ved befaringsgang.
Anbefales at dokumentasjon på utførelse om mulig fremkaffes.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

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

Ventilasjon

TG 2

Elektrisk avtrekksvifte montert på yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG satt grunnet at det ikke er tilluft til rommet.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er innredet med trepanel på de fleste overflater. Vegger i dusjsone er kledd med fliser og antatt underliggende smøremembran. Bad på hytter har en relativt sporadisk bruk sammenlignet med bolig og risiko for fuktskader inne i vegg er derfor liten da badet er tilnærmet nytt.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom er fra byggeår.
Overflater på gulv av fliser.
Vegger har overflater av trepanel.
Badet er innredet med opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte.
Dokumentasjon: Det finnes ingen dokumentasjon for arbeider i våtrom som undertegnede eller eier er kjent med.

Overflater vegger og himling

TG 1

Vegger og himlinger har overflater av trepanel.

Overflater Gulv

TG 2

Gulv har overflater av fliser.
Nedstøpte varmekabler i gulv.
Fall mot sluk er målt med laser. Fall er målt fra gulv ved terskel på dør til sluk i dusjsone. Målt ca 1,5 cm fall mot sluk i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Krav til fallforhold for bad bygget på denne måten er 1:100 fall i nedsenket sone. Nedsenket sone skal ligge minst 10 mm under hovedgulv. Gulv utenfor dusjsone kan være flatt forutsatt at det er membranoppkant på minst 1,5 cm mot terskel og ellers 2,5 cm opp på vegg i hele rommet. Rommet har derfor noe avvik fra fallforhold iht dagens krav. TG satt grunnet avvik fra Tek17 i fallforhold.



Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk i rommet fra byggeår. Antatt smøremembran på gulv ut fra at det er påvist indikasjoner på membran i sluk ved befaringsgang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert gulvlist i rommet og evt oppkant av membran er ikke vurdert. Hvis det er membranoppkant på vegg er denne lokalt punktert med spiker til gulvlister.
Rommet har ingen membranoppkant mot terskler og evt lekkasjevann kan derfor renne ut av rommet og medføre skade på tilliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Membranarbeider i rommet er ikke fagmessig utført for våtrom. Vaskerom har normalt mindre fuktbelastning enn bad, men det er samme krav til vanntetthet i rommet.
TG satt grunnet nevnte punkter.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Opplegg for vaskemaskin i rommet.

Ventilasjon

TG 2

Elektrisk avtrekksvifte montert på yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG satt grunnet at det ikke er tilluft til rommet.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Alle våtsoner i rommet på vegger er kledd med trepanel og hulltaking er derfor unødvendig da rommet ikke har tettesjikt på vegger. Evt fuktskader ville isåfall vært synlige på veggoverflater i rommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkken i åpen løsning med stue.
Malt innredning med profilerte fronter.
Integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, ventilator, kjølfrys og oppvaskemaskin.
Kjøkkenøy er montert .

Avtrekk

TG 2

Kjøkkenventilator montert over platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Avtrekkskanal fra ventilator er avsluttet over overskap.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avtrekk anbefales ført ut i friluft.
TG satt ut fra nevnte punkter.

SPESIALROM

1. ETASJE > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

TG 1

Badstue er bygget innenfor bad.
Overflater av fliser på gulv og trepanel på vegger.
Ventil montert på vegg mot bad.
Sittebenker av tre.

Teknisk anlegg

TG 1

Elektrisk badstueovn. Badstueovn er ikke funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Rør i rør vannrør med fordelskap plassert på vaskerom.
Rørskap besiktiget innvendig og drenering til gulv med sluk påvist.
Stoppekran plassert i vannskap.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør innvendig i boligen består av: Plast.

Ventilasjon

TG 1

Bygningen har naturlig ventilering. 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.



Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 1

Bereder er plassert under sittebenk på badstue.

Elektrisk anlegg

TG 1

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

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

El. anlegg i hytten fra byggeår.

Sikringsskap med automater er plassert på vegg i vaskerom.

- 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
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2021
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

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



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

Pulverapparat og røykvarslere var montert ved befaring. Det er til en hver tid eiers ansvar at branntekniske forhold tilfredsstiller gjeldende krav.
Boliger bygget etter Tek 10 og Tek 17 skal ha varslingsystem som er tilkoblet 230V og batteri.

Eldre boliger enn Tek 10:

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

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

-En røykvarsler i hver etasje.

-En i sone utenfor soverom.

-En i sone kjøkken/stue.

-En i sone utenfor teknisk rom.

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

Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.

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

-Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver

-Skum-/vannapparat på minimum 9 liter

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

-Formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm. Sløkkeutstyret skal kunne benyttes i alle rom.

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

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Antatt byggegrunn av faste masser. Mulighet for marin leire på eiendommen er liten iht kommunens webkart.

Drenering

TG 1

Drenering fra byggeår.

Ingen indikasjoner på sviktende drenering ved befaring og ikke opplyst om problemer med dette av eier.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Grunnmur av isolerte ringmurselementer.

Terrengforhold

TG 2

Terrengtet rundt hytten er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrengtet på eiendommen er tilnærmet flatt mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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. Noe justering av terrengforhold må påregnes som nært forestående.

TG satt ut fra tilstand.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Vannrør antatt av plast fra byggeår.

Avløpsrør antatt av plast fra byggeår.

Vann er tilkoblet kommunalt nett.

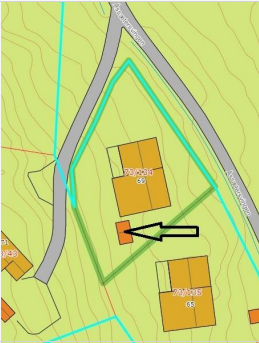
Avløp er tilkoblet kommunalt nett.

Utvendige vann og avløpsrør er nedgravde og tilstand er i hovedsak vurdert ut fra det som er opplyst av eier og alder.



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse Lagerrom	
Byggeår 2021	Kommentar Opplyst byggeår i tidligere takst.
Standard Bygningen har en enkel standard.	
Vedlikehold Bygget fremsto som jevnlig vedlikeholdt.	

Beskrivelse
Uthuset er plassbygd på støpt plate og oppført i bindingsverk som utvendig er kledd med stående behandlet trepanel. Dbl dør i front av tre.
Takkonstruksjon av tre som er tekket med tretak.
Gulvareal målt til 9m².
Praktisk bygg for eiendommen.
TG ikke gitt for tilleggsbygning og denne er ikke vurdert på likt nivå med hovedbygning med tanke på tilstand. Ytterligere feil utover det som er opplyst kan derfor forekomme.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM 141 m²/141 m² <i>Fritidsbolig: 4 Soverom, Stue, Gang, Hall, 2 Bad, Stue/kjøkken, Badstue, Vaskerom</i> <i>Andre bygg: Bod</i> <i>Bruksareal andre bygg: 9 m²</i> <i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	Markedsverdi Kr 4 850 000 Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. <i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>				
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 5 200 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	<table><tr><td>Markedsverdi</td><td>4 850 000</td></tr><tr><td>Konklusjon markedsverdi</td><td>4 850 000</td></tr></table>	Markedsverdi	4 850 000	Konklusjon markedsverdi	4 850 000
Markedsverdi	4 850 000				
Konklusjon markedsverdi	4 850 000				

Markedsvurdering
Fritidseiendom som ligger i Åssætra hyttefelt ca 820 moh hvor det er en meget flott utsikt fra eiendommen. Synnadalens er et hytteområde med et meget godt utbygd ski og turløypenett. Det er muligheter for fiske i de mange fjellvann og man kan i enkelte områder løse jaktkort for småviltjakt. Nærområdet er bebygd med hytter og noen sætrer. Hytten inneholder blant annet 4 soverom, 2 flislagte bad, vaskerom og badstue. Funksjonelt kjøkken med åpen løsning til stue. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Verdien er satt etter beste skjønn og vurdert ut fra eiendommens størrelse, standard og beliggenhet, samt med erfaring i dagens marked.

Beregninger

Årlige kostnader

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

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

Teknisk verdi bygninger

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-10 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	80 000

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-80 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	4 320 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 400 000
-----------------------------	-----	-----------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000
---------------------	-----	---------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 200 000
---	-----	-----------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Areallet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Bod					
	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Plan	9	0	9		Bod
Sum	9	0	9		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Byggetegninger er ikke oversendt og derfor ikke gjennomgått.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Fritidsbolig					
	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loft	27	27	0	Soverom , Soverom 2, Loftsstue	
1. Etasje	114	114	0	Gang , Hall , Bad v/badstue, Bad v/gang, Stue/kjøkken , Badstue , Soverom , Soverom 2, Vaskerom	
Sum	141	141	0		

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 loft med skråtak. Det er målt til der det er 1,9 m i skråtak og lagt til 60 cm på hver side uavhengig av takåser.
Det er bruken av rommene ved befaring som er lagt til grunn for fordeling i forhold til P og S rom uavhengig av PBL vedr rømningsveier, dagslys, evt potensiale og evt godkjenning fra bygningsmyndigheter.
Arealer av plattinger, terrasser ol. er ikke tatt med i ovenstående arealoppstilling jfr. ordinære måleregler.
Det er foretatt skille på rom med primær anvendelse og rom med sekundær anvendelse, målt med benevnelsen bruksareal (BRA).
Arealer i loftsetasje må påregnes noe avvik ved senere målinger da det fortsatt er noe synk i tømmer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Oversendte tegninger stemmer overens med dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2023	Tor Håkon Schjørlien	Takstingeniør
	Sissel Foreman	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3448 NORDRE LAND	73	134		0	902.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Åssætersvingen 69

Hjemmelshaver

Foreman Kurt, Foreman Sissel

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.

Eiendomsopplysninger	
Regulering	
Kommunedelplan Synnfjell øst er gjeldende for eiendommen.	
Krav vedrørende infrastruktur og felles planlegging.	
Se vedlegg i salgsoppgave for ytterligere informasjon og detaljer.	

Siste hjemmelsovergang	
Kjøpesum	År
4 459 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no		Innhenting av hjemmelsinformasjon.	Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring		Rapporten er ikke gyldig til bruk i salgsoppgave før utfylt egenerklæringsskjema oversendes.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Eierinformasjon		Viste eiendommen og ga informasjon som er benyttet i takst ved befaring.	Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart		Gjennomgang av tomtegrenser og areal av tomt innhentet via kommunens webkart.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Gjennomgang av sammenlignbare salg.	Gjennomgått	0	Nei
Tidligere takst		Opplysninger om oppgraderinger er i sin helhet hentet fra takst og opplyst av tidligere eier.	Gjennomgått	0	Nei



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

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

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her 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/KE1930>

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



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	6230189
Adresse	Åssætersvingen 69		
Postnr.	2880	Sted	Nord-torpa
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1 år 6 mnd <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Sissel	Etternavn	Foreman
Selger 2 Fornavn	Kurt	Etternavn	Foreman

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

Etna

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:
buysure.no/boligselgerforsikring

☒

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

☐

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

☐

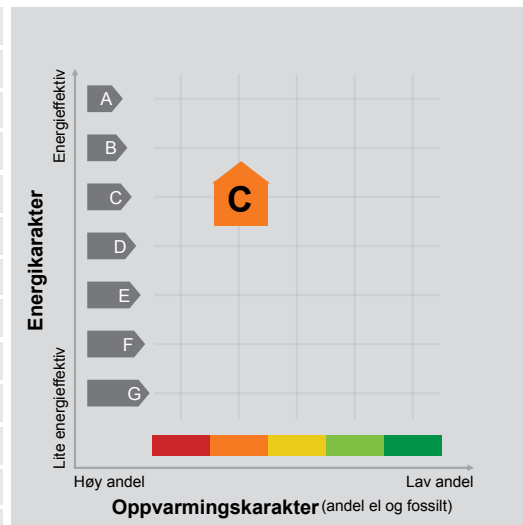
Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 02/04/2024 09:31:40 (EES-versjon: 2)

ENERGIATTEST



Adresse	Åssætersvingen 69
Postnummer	2880
Sted	NORD-TORPA
Kommunenavn	Nordre Land
Gårdsnummer	73
Bruksnummer	134
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300886185
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	3421a8f4-e1a3-4c33-8e79-d4936891b6f3
Dato	06.06.2023



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

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

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.



Arealforvaltning

Synnfjellhytta AS
Nyveien 49
1482 NITTEDAL

Vedtaket er fattet i hht. delegeringsreglement, K-sak 13/17 - 21.02.17	Saksnr.
Vedtaket refereres i utvalg:	
Hovedutvalg for Landbruk, miljø og teknisk	D-398/21

Deres ref.: Vår ref.: 21/892 5/FU Vedtaksdato, 14.10.2021

Gbnr. 73/134 - Ferdigattest for Fritidsbolig - Åssætersvingen 69

Plan- og bygningsloven av juni 2008 § 21-10

Adresse	Gårdsnr	Bruksnr	Festenr.	Seksjonsnr.
Åssætersvingen 69	73	134		
Ansvarlig søker	Tiltakshaver			
Synnfjellhytta AS Nyveien 49 1482 NITTEDAL	Synnfjellhytta AS Nyveien 49 1482 NITTEDAL			
Tiltaketsart				
21	Nybygg	161	Fritidsbolig	
Tiltakets størrelse				
BYA: Hytte m/overbygd veranda 136,4 m2 + 2 biloppstillingsplasser 36 m2 = totalt BYA 172,4 m2 BRA: Hytte 1. etg m/ovebygd veranda. 124,4 m2 + hems 9,8 m2 = total BRA 134,2 m2				
Renovasjon	Vann- og avløp		Antall piper	
Fritid	Kommunalt		1	
Andre opplysninger				

Tillatelsen det søkes om ferdigattest til:		
Vedtaksdato	Saksnr	
02.06.2021	398/21	
Dato for søknad om ferdigattest:		
	05.10.2021	

Postadresse: Postboks 173
2882 Dokka
Besøksadresse: Storgata 28
2870 Dokka
Telefon: 61 11 60 00
E-post: postmottak@nordre-land.kommune.no
Org.nr: 861 381 722

Ansvarlig utførende:	Fundamentering og plate på mark Land Byggservice AS orgnr. 921403712(E)
Ansvarlig utførende:	Våtromsarbeid og flislegging Valdres murerforetning AS orgnr. 998734258 (E)
Ansvarlig utførende:	Oppmålingsteknisk prosjektering, plassering og utstikking Areal+ AS orgnr. 920798462 (E)
Ansvarlig utførende:	Sanitærinstallasjoner (innvendig vann og sanitær) Rørlegger Willy Framnes orgnr. 879461472 (E)
Ansvarlig utførende:	Grunnarbeid, landskapsutforming og utvendig VA Synnfjell maskin AS 921406266 (E)
Ansvarlig utførende:	Arkitektur og tømmrerarbeid Synnfjellhytta AS orgnr. 921270291 (E)

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at kommunen, om det viser seg å være behov for det, kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning jf. pbl. § 20-3.

Klagerett

Vedtaket kan påklages til overordnet forvaltningsorgan i medhold av Forvaltningslovens §§ 28-36. En eventuell klage må framsettes skriftlig til Nordre Land kommune. Klagefristen er tre uker fra det tidspunkt vedtaket er gjort kjent for Dem.

Med vennlig hilsen

Halvor Askvig
plansjef

Finn Jørgensen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur


Kopi til

Brann og redning
Kari Tørmoen

postboks 173
saksbehandler

2882 DOKKA

Teknisk drift	Postboks 173	2882	DOKKA
Mottakere Synnfjellhytta AS	Nyveien 49	1482	NITTEDAL

	Nordre Land kommune Kommunernr.: 3448 Postadresse: Postboks 173 Postnr./-sted: 2882 DOKKA Telefon: 61 11 60 00 Telefaks: 61 11 60 01 Email: postmottak@nordre-land.kommune.no Hjemmeside: http://www.nordre-land.kommune.no/	30.05.2023
---	---	------------

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.:	73	Bnr.:	134	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Åssætersvingen 69, 2880 NORD-TORPA						

1350 Gjeldende regulering/kommuneplan med bestemmelser

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

Planens bestemmelser og retningslinjer er vedlagt sammen med et kartutsnitt.

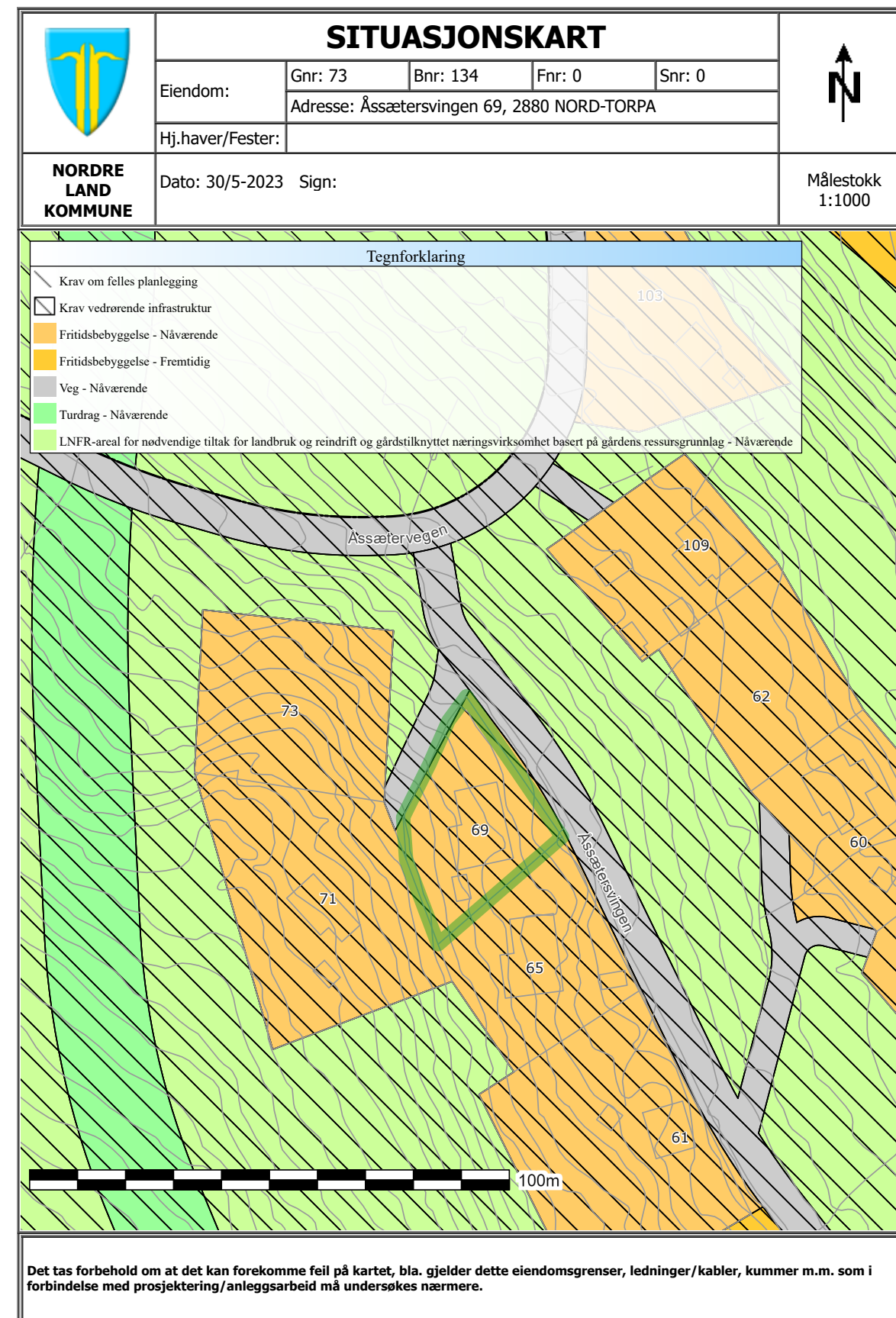
Kommentarer

Eiendommen ligger innenfor hensynssone Krav vedrørende infrastruktur (H410) og Krav om felles planlegging (H810_7) hvor ny reguleringsplan for Åssætra er under arbeid.

Nordre Land kommune tar forbehold om eventuelle feil eller mangler i grunnlagsdata.

30.05.2023, 08:47

Utskrift





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



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.

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 avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper 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 kjøper kan ha mindre forventninger 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

Bransjeforening for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 6230189

Adresse: Åssætersvingen 69, 2880 Nord-torpa

Betegnelse: GNR 73, BNR 134 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