

 **PARTNERS**
EIENDOMSMEGLING
i samarbeid med GOBB



VESLESLÅTTVEGEN 78

04

Velkommen til Vesleslåtvegen 78

06

Nøkkelinformasjon/Megler

24

Beliggenhet

29

Plantegning

32

Eiendommen

42

Tekniske dokumenter



VESLESLÅTTVEGEN 78

Velkommen til Vesleslåtvegen 78!

Dette er en koselig hytte med 2 soverom, åpen kjøkken/stue-løsning med vedovn, solcellepanel, utedo og bilveg frem! Kjøkkenet har gasskomfyr, og nyere (uferdig) kjøkkeninnredning.

Det ligger brønn ca 50 meter fra hytta som benyttes på sommerstid, men drikkevann og vann på vinterstid medbringes. Det er utebod ved inngangspartiet.

Alt som er i hytta under visning medfølger, og overtagelse kan skje raskt.

Hytta ligger i et meget fint område, med milevis av oppkjørte skiløyper nesten rett utenfor døra på vinterstid. Herfra går det også fine stier opp til blant annet Skjervungfjellet. Spåtindtoppen er høyeste topp i området på 1414 moh, og ellers er det muligheter for sykling, fiske og bading i området rundt hytta.

Synnfjellporten ligger litt lenger ned, med kafe og noe vareutsalg, ellers er det søndagsåpen nærbutikk i Torpa.

Velkommen på visning - kontakt megler for avtale om visning!

VESLESLÅTTVEGEN 78

Prisantydning	1 200 000
Omkostninger	43 922
Totalpris	1 243 922
P-rom	44 m2
Bruksareal	53 m2
Soverom	2
Eierform	Selveier
Byggeår	1972
Eiet tomt	1462 m2



Trine Grini

Eiendomsmegler

97 03 78 11 / trine@partnerseiendomsmegling.no

& PARTNERS
EIENDOMSMEGLING
i samarbeid med GOBB

Storgata 28 2882 Dokka



STANDARD

Tilbygg / modernisering de senere år:

2022 - Ny kjøkkeninnredning, ikke ferdigstilt

2021 - Laminatgulv på soverom og malte vegger og himling

2019 - Ny pipe og peisovn

2019 - Ny shingel på taket

2017 - Etterisolert himling med lufting og lagt underlagspapp og nye takrenner

1997 - Tilbygget utvendig bod

Normal standard og planløsning. Oppvarming består av vedfyring/parafin. Hytta selges med alt av inventar, møbler og løsøre som er på hytta under visning. Blir ikke ytterligere ryddet og rengjort.

Gang med malt tregulv, malt panel og malt panel. Her er det kjellerluke, denne brukes til kjøleskap.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter fra 2022, men dette er ikke ferdigstilt. Benkeplaten er av laminat. og en skapside er montert som midlertig benkeplate. Det er gasskomfyr med gassvakt. Det er ingen ventilering fra kjøkken. Tregulv, panel og malt panel. Brønn ca. 50 m fra hytta. Har ikke brukt til drikkevann, men til annet, de har med seg vann på vinterstid.

Kjøkken og stue i åpen løsning gir en god romfølelse og fine innredningsmuligheter. Dette er et hyggelig oppholdsrom for hele familien som inviterer til mange hyggelige måltider, kort- og brettspill. Stua har ny vedovn som varmer godt, i tillegg til Wallas parafinovn.

Det er solcelleanlegg for belysning, to eldre batterier og adapter er plassert i stue. Tilstand er ukjent på anlegget. Det er to bensin aggregater, ene i utvendig bod og andre ute. Panelovn kjøres via aggregat. Koblingsboks til strøm står rett ved innkjøringa. Mulighet for å koble på. Kjøper må evt dekke og stå for alle utgifter.

Hytta har parabol uten abonnement.

Hytta har to gode soverom.

Soverom 1: Belegg på gulv, malt mdf på vegger og malt panel i himling. Plass til 120 seng og noe skaplass.

Soverom 2: Belegg, malt mdf på vegger og malt panel i himling. Plass til 120 seng og noe skaplass.

















BELIGGENHET

Eiendommen ligger fint til i etablert hyttegrend i Vesleslåtne i Synnfjellet, i Nordre Land kommune. Utsikt og gode solforhold i naturskjønne Synnfjell, samt turstier rett i nærheten. Tursti opp til Skjervungsfjellet starter ikke langt fra hytta, og det er masse fine turmuligheter i hele fjellet, med oppmerkede stier. Spåtindtoppen er det høyeste punktet, men man har også feks Svartkampen som også er en fin dagstur.

På vinterstid er det milevis med godt preparerte skiløyper i området, her er det meget snøikkert, og skiløypene har høy standard! Det er også fint dersom du f.eks er glad i å sykle innover fjellet, og det er flere fine fiskevann i området.

Ønsker du en matbit eller en kopp kaffe er Synnfjellporten verdt et besøk. Her er det også lekeplass for barna.

Butikk finner man på Fagerlund, akkurat der hvor man svinger av mot Synnfjellet, denne er også søndagsåpen. Ellers har man Dokka, hvor det er et godt utvalg av butikker, spisesteder, vinmonopol, sportsbutikk etc.

Ca 2,5 times kjøring fra Oslo!

Vesleslåtvegen 78

Høyde over havet

805 m



Offentlig transport

Nysætra Linje 412	12 min 🚗 9.1 km
Strømsgrenda Linje 412	14 min 🚗 11.3 km

Avstand til byer

Lillehammer	1 t 3 min 🚗
Hamar	1 t 34 min 🚗
Oslo	2 t 56 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

Nørsteli Landhandleri, Nord Torpa	29 min 🚗
-----------------------------------	----------

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 63 m
- 460 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Gamlestølen
- Kjøretid: 52 min
- Skitrekk i anlegget: 1

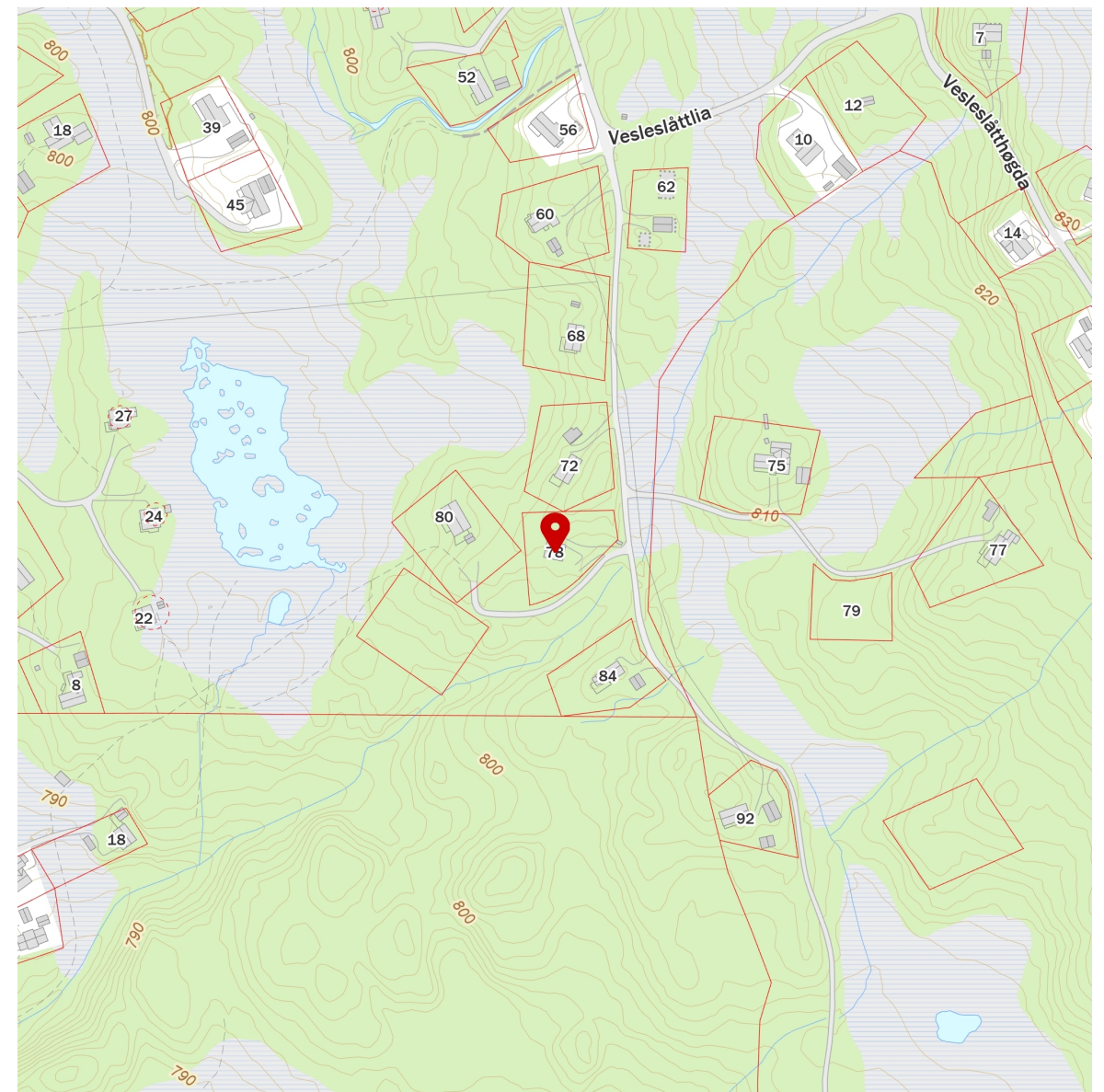


Sport

Åmot ballbane Fotball	24 min 🚗 19.1 km
Torpa barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	27 min 🚗 22.7 km

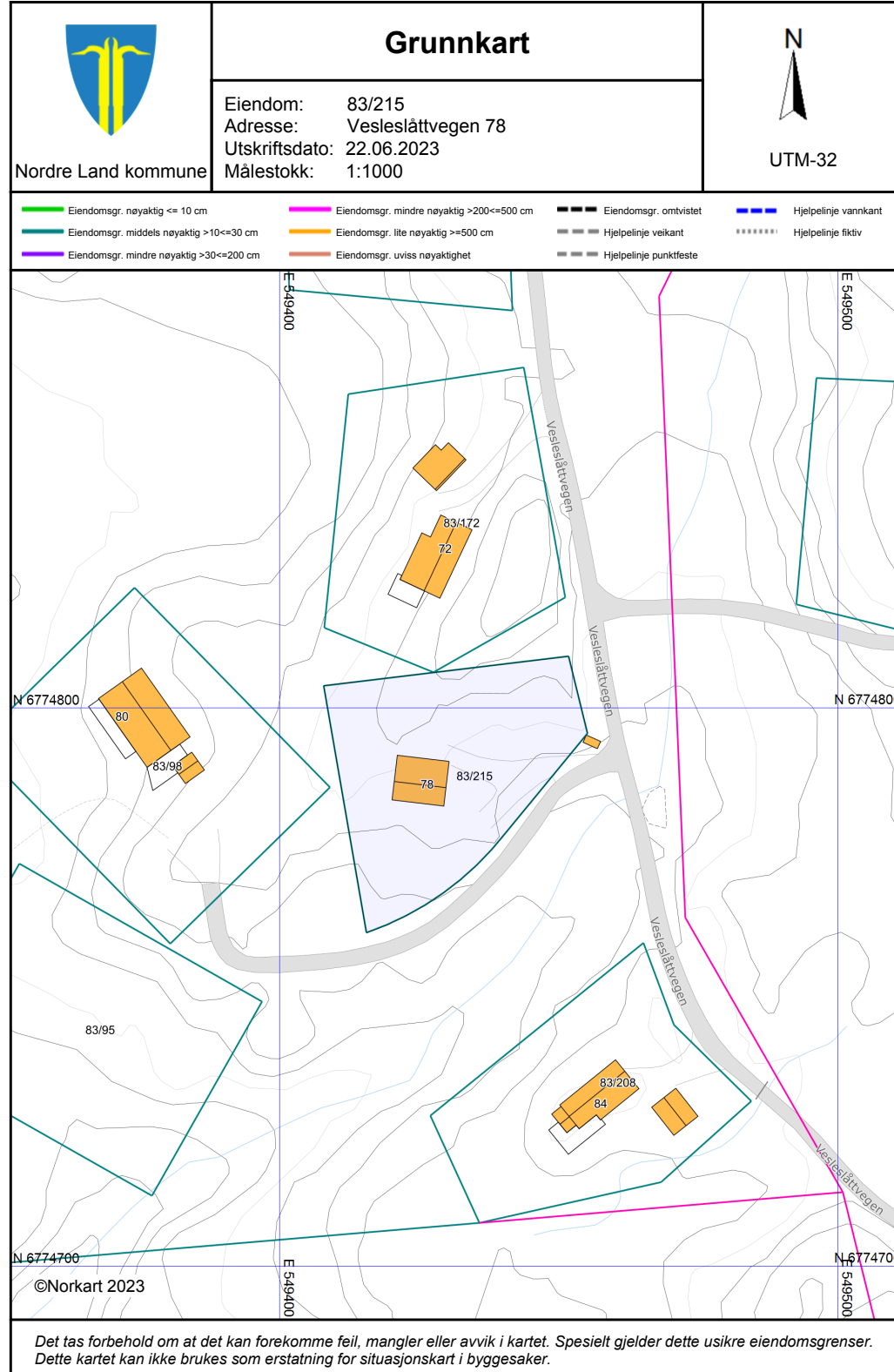
Dagligvare

Joker Torpa Søndagsåpent	21 min 🚗 16.3 km
Nærbutikken Nørsteli Post i butikk, PostNord	29 min 🚗 23.1 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 situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Partners Eiendomsmegling Gjøvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

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



PLANTEGNING

INNHOOLD

Fritidsboligen inneholder: Vindfang, stue/kjøkken, 2 soverom og utvendig bod.

Utedo på eiendommen.



P-ROM | 44 M²
 BRA | 53 M²

Vesleslåtvegen 78



Skissen er ikke målriktig, avvik forekommer

EIENDOMMEN

Beregnet total kostnad

1 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

202,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

30 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 200 000,-))

12 550,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

43 922,- (Omkostninger totalt)-----
1 243 922,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Løpende kostnader

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

Brøting: Synnfjell maskin står for dette, bestiller via app. Ca. 5000 kr i året for brøying.

Koblingsboks til strøm står rett ved innkjøringa. Mulighet for å koble på. Kjøper må evt dekke og stå for alle utgifter.

Forsikring

Storebrand

Polisenummer: 78781853

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2 og 3:

TG 3 utvendig:

- Takkonstruksjon/loft: Det er ingen lufting i konstruksjonen. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er ingen lufting mellom undertaksduk og undertak. I tillegg er det på skråtaket for flat takvinkel til og bruke denne type undertaksløsning. Kostnadsestimert kr. 100 000 - 300 000.

TG 3 innvendig:

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente

måleavvik. Kostnadsestimert kr. 50 000 - 100 000.

TG 3 tekniske installasjoner:

- Branntekniske forhold: Branntekniske forhold er vurdert iht. TEK 17 som er dagens krav. Denne forskriften er strengere og gir avvik iht. gjeldende forskrift ved oppføring av boligen. Kostnadsestimert under kr. 10 000.

TG IU konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig: Taktekking.
- Utvendig: Nedløp og beslag.
- Innvendig: Kryp kjeller.
- Tekniske installasjoner: Elektrisk anlegg.
- Tomteforhold: Drenering
- Tomteforhold: Terrengforhold

TG 2 utvendig:

- Veggkonstruksjon
- Vinduer

TG 2 innvendig:

- Overflater
- Radon
- Overflater og innredning stue/kjøkken
- Avtrekk stue/kjøkken

TG 2 tomteforhold:

- Grunnmur og fundamenter

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

Selgers egenerklæringsskjema

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

- Pkt. 7: Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Noen sprekker i mur og avflassing puss.

- Pkt. 12: Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade? Lagt nytt tak av eier i 2017/18.

- Pkt. 23: Kjenner du til om det er foretatt radonmåling? Ikke foretatt.

Boligens areal

Primærrom: 44 kvm, Bruksareal: 53 kvm

Hytte:
Bruksareal: 53 m².
Primærrom: 44 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Stue/kjøkken 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.

Adkomst

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

Tomt

Areal: 1 462 kvm, Eierform: Eiet tomt

Garasje / parkering

Parkering til flere biler på egen tomt.

Byggemåte

Det er ukjent byggegrunn. Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drenering.

Bygningen har betongringmur. Fundamentert på betongringmur med krypkjeller. Oppført i bindingsverk med utvendig, stående kledning. Mønet takkonstruksjon tekket med shingel.

Lovlighet: Det finnes ikke tegninger i kommunens arkiver.

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

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Oppvarming

Ved tilsyn i februar 2020: ABC pulver slokkeapparatet er eldre en 10 år. Slokkeapparatet skal derfor byttes ut eller det kan utføres service. Forskrift om brannforebygging §7. Ingen anmerkninger ble avdekket på skorstein og ildsted ved tilsynet.

Energimerking

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. 4 519 pr. år
Beløpet inkluderer fast årlig avgift på: Eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift og hytterrenovasjon container. Vi tar forbehold om avvik i oppgitt beløp fra kommunen. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hver år og pris på tjenestene kan variere.

Formuesverdi

Formuesverdi som sekundærbolig kr. 175 636 pr. 31.12.2021.

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 kvadratmeterprisene. 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

Gjeldende arealplan:
Kommunedelplan for Synnfjell øst 2018-2030.

Arealformål:
Fritidsbebyggelse - Nåværende.

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

Konsesjon / odel

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

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

- 1951/2029-2/20 Bestemmelse om veg
14.07.1951

rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:83 Bnr:57

- 1951/2030-2/20 Bestemmelse om veg
14.07.1951

rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:83 Bnr:58
Bestemmelse om vannrett

- 1966/4667-2/20 Bestemmelse om veg
07.10.1966

rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:83 Bnr:18 Fnr:1

- 1968/2931-2/20 Best. om adkomstrett
14.06.1968

rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:83 Bnr:18 Fnr:5
Bestemmelse om vann/kloakkledning

- 1968/2932-2/20 Best. om adkomstrett
14.06.1968

rettighetshaver:Knr:0538 Gnr:83 Bnr:18 Fnr:6
Bestemmelse om vann/kloakkledning

- 1968/2934-2/20 Best. om adkomstrett
14.06.1968

rettighetshaver:Knr:0538 Gnr:83 Bnr:18 Fnr:8
Bestemmelse om vann/kloakkledning

- 1968/3287-1/20 Bestemmelse om veg
04.07.1968

rettighetshaver:Knr:0538 Gnr:83 Bnr:18 Fnr:11
Bestemmelse om vann/kloakkledning

- 1968/4126-2/20 Best. om adkomstrett
23.08.1968

rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:83 Bnr:18 Fnr:13
Bestemmelse om vann/kloakkledning

- 1969/1960-2/20 Bestemmelse om veg
16.04.1969

rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:83 Bnr:18 Fnr:16
Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.m.

- 1969/6036-3/20 Bestemmelse om veg
16.10.1969

rettighetshaver:Knr:0538 Gnr:83 Bnr:18 Fnr:22
Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.m.

- 1970/3435-3/20 Bestemmelse om veg
16.06.1970

rettighetshaver:Knr:0538 Gnr:83 Bnr:18 Fnr:23

Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.m.

- 1970/4084-3/20 Bestemmelse om bebyggelse
15.07.1970

Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om generende virksomhet

- 1970/4084-5/20 Forbud mot næringsvirksomhet
15.07.1970

I henhold til punkt 10 i festekontrakten

- 1970/4904-2/20 Best. om adkomstrett
02.09.1970

rettighetshaver:Knr:0538 Gnr:83 Bnr:18 Fnr:28
Bestemmelse om vann/kloakkledning

- 1977/2910-3/20 Bestemmelse om veg
25.04.1977

rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:83 Bnr:18 Fnr:29
Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.m.

- 1979/157-2/20 Bestemmelse om veg 08.01.1979
rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:83 Bnr:92

- 1980/4837-2/20 Bestemmelse om veg
28.07.1980

rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:83 Bnr:100
Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.m.

- 1980/6330-2/20 Bestemmelse om veg
23.09.1980

rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:83 Bnr:95
Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.m.

- 1980/7115-2/20 Bestemmelse om veg
20.10.1980

rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:83 Bnr:102
Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.m.

- 1981/7877-2/20 Bestemmelse om veg
21.10.1981

rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:83 Bnr:99
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

- 1985/4140-2/20 Bestemmelse om veg 07.06.1985
rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:83 Bnr:108
Bestemmelse om vannrett

- 1985/7641-1/20 Elektriske kraftlinjer 02.10.1985
Rettighetshaver: Vestoppland kommunale kraftselskap

- 1986/2361-1/20 Bestemmelse om veg 07.04.1986
rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:83 Bnr:110
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

- 1986/3099-2/20 Bestemmelse om veg 29.04.1986
rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:83 Bnr:109
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

- 1989/1042-1/20 Rettighet 30.01.1989
Rettighetshaver:HAFSLUND ECO VANNKRAFT INNLANDET AS
Org.nr: 887396752
LEIEAVTALE
OVERENSKOMST VED OVERDRAGELSE AV FALLRETTIGHETER I FORBINDELSE MED DOKKA-UTBYGGINGEN FRA KJ. NORMANN

- 2010/1006980-339/200 ** Transport av rettighet 21.12.2010
gjelder: RETTIGHET 1989/1042-1/20
Fra:OPPLAND ENERGIVERK DA
Org.nr: 961382424
Til:OPPLAND ENERGI AS

- 2021/1357841-328/200 ** Transport 29.10.2021 21:00
gjelder: RETTIGHET 1989/1042-1/20
Fra:OPPLAND ENERGI AS
Org.nr: 982588529
Til:HAFSLUND ECO VANNKRAFT INNLANDET AS

- 1989/1042-2/20 Elektriske kraftlinjer 30.01.1989
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv

Rettighetshaver: Oppland Energiverk DA

- 2010/1006980-338/200 ** Diverse påtegning 21.12.2010
Transport av rettighet til Oppland Energi AS, org. nr.: 982 588 529

- 1989/1043-1/20 Rettighet 30.01.1989
Rettighetshaver:HAFSLUND ECO VANNKRAFT INNLANDET AS
Org.nr: 887396752
LEIEAVTALE
OVERENSKOMST VED OVERDRAGELSE AV FALLRETTIGHETER I FORBINDELSE MED DOKKA-UTBYGGINGEN FRA INGER W. R. KLASEIE

- 2010/1006980-341/200 ** Transport av rettighet 21.12.2010
gjelder: RETTIGHET 1989/1043-1/20
Fra:OPPLAND ENERGIVERK DA
Org.nr: 961382424
Til:OPPLAND ENERGI AS

- 1989/1043-2/20 Elektriske kraftlinjer 30.01.1989
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv
Rettighetshaver: Oppland Energiverk DA

- 2010/1006980-340/200 ** Diverse påtegning 21.12.2010
Transport av rettighet til Oppland Energi AS, org. nr.: 982 588 529

- 2021/1357841-331/200 ** Diverse påtegning 29.10.2021 21:00
Transport av rettighet til Hafslund ECO Vannkraft Innlandet AS, org. nr.: 887 396 752

- 1989/1044-1/20 Rettighet 30.01.1989
Rettighetshaver:HAFSLUND ECO VANNKRAFT INNLANDET AS
Org.nr: 887396752
LEIEAVTALE
OVERENSKOMST VED OVERDRAGELSE AV FALLRETTIGHETER I FORBINDELSE MED DOKKA-UTBYGGINGEN FRA NINA LÅKSRUD

- 2010/1006980-343/200 ** Transport av rettighet 21.12.2010
gjelder: RETTIGHET 1989/1044-1/20
Fra:OPPLAND ENERGIVERK DA
Org.nr: 961382424

Til:OPPLAND ENERGI AS
Org.nr: 982588529

- 2021/1357841-332/200 ** Transport 29.10.2021 21:00
gjelder: RETTIGHET 1989/1044-1/20
Fra:OPPLAND ENERGI AS
Org.nr: 982588529
Til:HAFSLUND ECO VANNKRAFT INNLANDET AS
Org.nr: 887396752

- 1989/1044-2/20 Elektriske kraftlinjer 30.01.1989
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv
Rettighetshaver: Oppland Energiverk DA
Overført fra: 3448-83/18

- 2010/1006980-342/200 ** Diverse påtegning 21.12.2010
Transport av rettighet til Oppland Energi AS, org. nr.: 982 588

- 2021/1357841-333/200 ** Diverse påtegning 29.10.2021 21:00
Transport av rettighet til Hafslund ECO Vannkraft Innlandet AS, org. nr.: 887 396 752

- 1997/3913-1/20 Bestemmelse om veg 02.07.1997
Rettighetshaver EIER AV GNR 83 BNR 93 I NORDRE LAND

- 2007/179136-2/200 Elektriske kraftlinjer 06.02.2007
Rettighetshaver:ETNA NETT AS
Org.nr: 882783022
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

- 2007/803963-2/200 Best. om adkomstrett 08.10.2007
rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:83 Bnr:143 F

- 2007/803963-3/200 Bestemmelse om vannrett 08.10.2007
rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:83 Bnr:143 F

- 2007/804154-2/200 Best. om adkomstrett 08.10.2007
rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:83 Bnr:137 F

- 2007/804154-3/200 Bestemmelse om vannrett 08.10.2007
rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:83 Bnr:137 F

- 2007/816537-4/200 Best. om adkomstrett 11.10.2007
rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:83 Bnr:142

- 2007/816537-5/200 Bestemmelse om vannrett 11.10.2007
rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:83 Bnr:142

- 2007/860662-3/200 Best. om adkomstrett 25.10.2007
rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:83 Bnr:140

- 2007/860662-4/200 Bestemmelse om vannrett 25.10.2007
rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:83 Bnr:140

- 2007/860706-3/200 Best. om adkomstrett 25.10.2007
rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:83 Bnr:138

- 2007/860706-4/200 Bestemmelse om vannrett 25.10.2007
rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:83 Bnr:138

- 2007/864141-2/200 Bestemmelse om veg 25.10.2007
rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:83 Bnr:139

- 2007/864141-3/200 Best. om vann/kloakkledn. 25.10.2007
rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:83 Bnr:139

- 2007/882143-3/200 Best. om adkomstrett 31.10.2007
rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:83 Bnr:141

- 2007/882143-4/200 Bestemmelse om vannrett 31.10.2007
rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:83 Bnr:141

- 2008/296913-3/200 Bestemmelse om veg 14.04.2008
rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:83 Bnr:145

- 2008/296913-4/200 Bestemmelse om vannrett 14.04.2008
rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:83 Bnr:145

- 2008/352092-2/200 Best. om adkomstrett 02.05.2008
rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:83 Bnr:136

- 2008/398078-3/200 Bestemmelse om veg

19.05.2008
rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:83 Bnr:144 F
Bestemmelse om vannrett

- 2008/478726-3/200 Bestemmelse om veg
12.06.2008
rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:83 Bnr:148

- 2008/815317-3/200 Best. om adkomstrett
08.10.2008
rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:83 Bnr:149

- 2008/819671-4/200 Best. om adkomstrett
09.10.2008
rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:83 Bnr:147

- 2010/150666-2/200 Bestemmelse om veg
26.02.2010
rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:83 Bnr:168

- 2010/1016743-4/200 Bestemmelse om veg
23.12.2010
rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:83 Bnr:172

- 2011/735838-2/200 Best. om adkomstrett
14.09.2011
rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:83 Bnr:178

- 2011/802731-2/200 Best. om adkomstrett
04.10.2011
rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:83 Bnr:176

- 2011/825646-2/200 Best. om adkomstrett
11.10.2011
rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:83 Bnr:177

- 2012/1014891-2/200 Best. om adkomstrett
29.11.2012
rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:83 Bnr:174

DE TINGLYSTE HEFTELSENE BESKREVET OVENFOR
TILHØRER EIENDOMMEN SOM TOMTA ER
UTSKILT FRA.

- 2015/30647-3/200 Best. om adkomstrett
13.01.2015
rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:83 Bnr:196
Bestemmelse om vannrett

- 2016/1146383-3/200 Bestemmelse om veg
09.12.2016

rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:83 Bnr:208
Opprinnelig tinglyst i festekontrakt dagboknr. 3380,
24.06.1969

- 2017/1118035-1/200 Jordskifte 11.10.2017
21:00
16-159634REN-JLHM Vesleslåtten

Vei/vann/avløp

Eiendommen har adkomst via privat veg sammen med andre hytteeiere og grunneiere.
Brøting: Synnfjell maskin står for dette, bestiller via app. Ca. 5000 kr i året for brøytning.

Hytta har ikke innlagt vann og avløp.
Brønn ca. 50 m fra hytta. Har ikke brukt til drikkevann, men til annet. Har med seg vann på vinterstid.

Tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:

- Hytta selges med alt av inventar, møbler og løsøre som er på hytta under visning. Bli ikke ytterligere ryddet og rengjort.

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 egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis.

Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

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 deknninger 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 03 78 11 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

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

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

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevning 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 bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Avhendingsloven

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

Finansiering

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

Heftelser

§ 6-1. Lovbestemt pant i fast eiendom.

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

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

Adresse og matrikkel

Vesleslåtvegen 78, 2880, Nord-Torpa, Gnr. 83 bnr. 215 i Nordre Land kommune

Eier

Mona Elisab P Hauerberg
Stian Nilsen
Mona Therese Nilsen

Oppdragsnummer

61-23-0057

Meglernes vederlag

Innhenting opplysninger (Kr.8 500)
Markedspakke (Kr.19 900)
Visninger pr. stk. (Kr.2 000)
Panteattest selger (Kr.125)
Oppgjør (Kr.6 900)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Fastpris (Kr.45 000)
Tilrettelegging (Kr.6 900)
Tinglysingsgebyr elektronisk (Kr.897)

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det

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

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

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på vår hjemmeside.

TEKNISKE DOKUMENTER



Tilstandsrapport

📍 Vesleslåtvegen 78, 2880 NORD-TORPA

🏠 NORDRE LAND kommune

gnr. 83, bnr. 215

Markedsverdi

1 200 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 53 m², Utedo 1 m²



Befaringsdato: 01.05.2023

Rapportdato: 09.05.2023

Oppdragsnr.: 12121-1098

Referansenummer: WH1156

Autorisert foretak: TAKST INNLANDET AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole-Jonny Kalstad



Gyldig rapport
09.05.2023

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.

Takst- Innlandet har lang erfaring med kontroll og inspeksjon av eiendommer. Vi utfører de fleste tjenester innen bygg og eiendom. Takst- Innlandet leverer komplette tjenester innenfor takst, eiendomsforvaltning og utvikling:

- Verdivurdering og verditaksering
- Tilstandsrapport og boligsalgsrapport
- Boligkjøper bistand og rådgivning
- Vedlikeholdsplaner
- Konsekvensvurderinger
- Forhåndsvurdering /forhåndstakst)
- Tomtevurdering
- Uavhengig kontroll
- Byggeledelse
- Prosjektledelse



Rapportansvarlig



Ole-Jonny Kalstad
Uavhengig Takstingeniør
post@takst-innlandet.no
909 50 003



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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

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



I denne rapporten kan TG2 i Rapport sammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:

Fritidseiendom beliggende på Synnfjell, som er et friluftsområde i Nordre Land kommune, ca. 800 m.o.h.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Fritidsboligen er oppført i 1 etasje. Byggeår 1972. Tilbygg fra 1997. Fundamentert på betongringmur med krypkjeller. Oppført i bindingsverk med utvendig, stående kledning. Mønet takkonstruksjon tekket med shingel.

BEBYGGELSEN:

Fritidsbolig med primærareal på 44 m² over 1 etasje.

STANDARD:

Fritidsbolig fra 1972. Normal standard og planløsning. Oppvarming består av vedfyring/parafin. Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. El-anlegg med solcelleanlegg.

OM TOMTEN:

Eiet tomt på 1 462 m², som er flat/skrånende, naturtomt. Gruset parkeringsareal.

Fritidsbolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. På befaringstidspunktet var eiendommen og taket dekket med fra 1,5 meter til 2 meter snø. Derfor er ikke denne delen besiktiget godt nok.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har langsående takåser med sperrekonstruksjon.

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Bygningen har panelt, lakkert hovedytterdør.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av laminat og lakkert tregulv. Veggene har beiset og malt trepanel. Innvendige tak har mønet himling i stue/kjøkken, ellers flat himling, malt trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Fritidsboligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat, og en skapside er montert som midlertidig benkeplate. Det er gasskomfyr med gassvakt.

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon.

Det er solcelleanlegg for belysning, to eldre batterier og adapter er plassert i stue. Tilstand er ukjent på anlegget. Det er to bensin aggregater, ene i utvendig bod og andre ute.

Branntekniske forhold er vurdert iht. TEK 17 som er dagens krav. Denne forskriften er strengere og gir avvik iht. gjeldende forskrift ved oppføring av boligen.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drenerør.

Bygningen har betongringmur.

Flat/skrånende tomt.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	54 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	53 m ²
Totalpris	1 200 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	53	44	9
Sum	53	44	9
Utedo			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	1	0	1
Sum	1	0	1

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 550 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

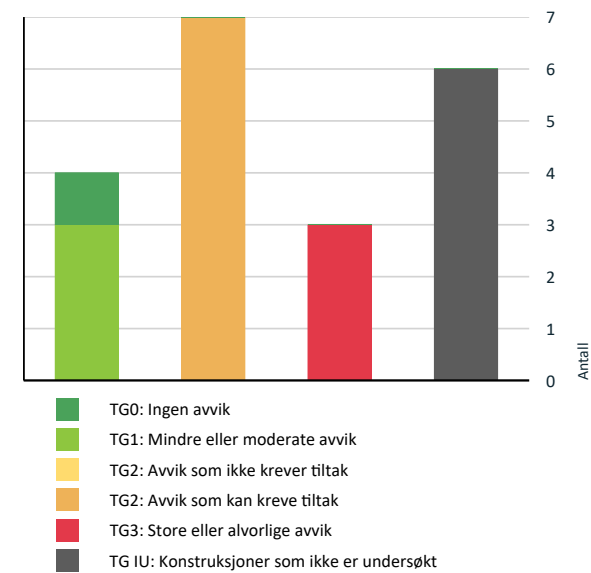
- Det foreligger ikke tegninger

Utedo

- Det foreligger ikke tegninger

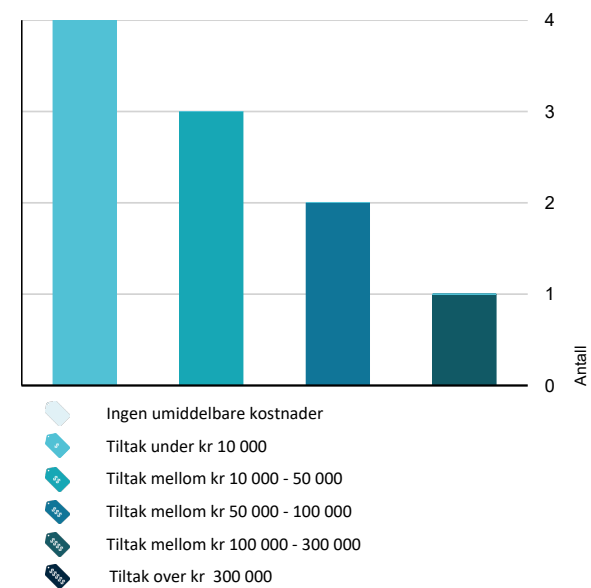
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvertent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstingeniør tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset.

På befaringsdagen var tomten dekket med 1,5 meter til 2 meter med snø.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er ingen lufting i konstruksjonen. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ingen lufting mellom undertaksduk og undertak. I tillegg er det på skråtak for flat takvinkel til og bruke denne type undertaksløsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

Branntekniske forhold er vurdert iht. TEK 17 som er dagens krav. Denne forskriften er strengere og gir avvik iht. gjeldende forskrift ved oppføring av boligen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Det er solcelleanlegg for belysning, to eldre batterier og adapter er plassert i stue. Tilstand er ukjent på anlegget. Det er to bensin aggregater, ene i utvendig bod og andre ute.

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Store deler av veggkonstruksjonen var dekket med snø på befaringsdagen

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler taklister.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken [Gå til side](#)

Det er avvik:

Innredningen er ikke ferdigstilt, mangler blant annet dører, sokler med mere på innredningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ringmur, noen sprekker i mur og noe avflassing av overflater. Dette var observert på befaringen som ble utført 20.09.2018.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar

I følge eier. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

Anvendelse

Fritidsboligen eies av søsken.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1997	Tilbygg	Utvendig bod
2022	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning, ikke ferdigstilt
2021	Modernisering	Laminatgulv på soverom og malte vegger og himling
2019	Modernisering	Ny pipe og peisovn
2019	Modernisering	Ny shingel på taket
2017	Modernisering	Etterisolert himling med lufting og lagt underlagspapp og nye takrenner.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Nedløp og beslag

TG IU

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. På befaringstidspunktet var eiendommen og taket dekket med fra 1,5 meter til 2 meter snø. Derfor er ikke denne delen besiktiget godt nok.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Store deler av veggkonstruksjonen var dekket med snø på befaringsdagen

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det bør gjøres en nærmere undersøkelse av vegger når snøen er smeltet

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

TG 3

Takkonstruksjonen har langsående takåser med sperrekonstruksjon.



Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ingen lufting mellom undertaksduk og undertak. I tillegg er det på skråtaket for flat takvinkel til og bruke denne type undertaksløsning.

Tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.

Takoppbyggingen er ikke fagmessig utført.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Vinduer

TG 2

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Dører

TG 1

Bygningen har panelt, lakkert hovedytterdør.

Årstall: 1993

Kilde: Eier

INNVEDIG

Overflater

TG 2

Innvendig er det gulv av laminat og lakkert tregulv. Veggene har beiset og malt trepanel. Innvendige tak har mønet himling i stue/kjøkken, ellers flat himling, malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler taklister.

Tiltak

- Tiltak:

Taklister må listes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 0

Fritidsboligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Krypkjeller

TG IU

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

Innvendige dører

TG 1

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat, og en skapside er montert som midlertidig benkeplate. Det er gasskomfyr med gassvakt.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen er ikke ferdigstilt, mangler blant annet dører, sokler med mere på innredningen.

Tiltak

- Tiltak:

Ferdigstille kjøkkeninnredningen med dører, sokler, benkeplate med mere på innredningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Avtrekk

TG 2

Det er ingen ventilering fra kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjon

TG 1

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon.

Elektrisk anlegg

TG IU

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.

Det er solcelleanlegg for belysning, to eldre batterier og adapter er plassert i stue. Tilstand er ukjent på anlegget. Det er to bensin aggregater, ene i utvendig bod og andre ute.

Branntekniske forhold

TG 3

Branntekniske forhold er vurdert iht. TEK 17 som er dagens krav. Denne forskriften er strengere og gir avvik iht. gjeldende forskrift ved oppføring av boligen.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

TG IU

Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drenerør.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har betongringmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ringmur, noen sprekker i mur og noe avflassing av overflater. Dette var observert på befaringen som ble utført 20.09.2018.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Sprekker bør tettes og muren pusses utvendig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Terrengforhold

TG IU

Flat/skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

Bygninger på eiendommen

Utedo



Anvendelse

Byggeår

1993

Kommentar

I følge eier.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Utedoen er et enkelt bygg. Fundamentert på blokker, bygget i bindingsverk med stående kledning, skråtak teknet med platetak. Enkelt vindu og labankdør.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM 53 m²/44 m²	Markedsverdi Kr 1 200 000
<i>Fritidsbolig: Vindfang, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bod</i>	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.
<i>Andre bygg: Utedo</i> <i>Bruksareal andre bygg: 1 m²</i>	
<i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	<i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 1 550 000	Markedsverdi 1 200 000
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>	Konklusjon markedsverdi 1 200 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt ut i fra det som etter Takstingeniørens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning. Opplysninger under "andre opplysninger" i denne rapporten er også en del av markedsanalysen sammen med Takst Innlandet AS sine interne verktøy.

Beregninger

Årlige kostnader		
Off. avgifter og ev. eiendomsskatt, estimert	Kr.	3 543
Forsikring, estimert	Kr.	4 224
Kostnader vei, estimert	Kr.	5 300
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	13 000
Teknisk verdi bygninger		
Fritidsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 150 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 400 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	750 000
Utedo		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	20 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Utedo	Kr.	10 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	760 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpassing for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	750 000
Markedstilpassing for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 50 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000
Kommentar Tomten ligger fint til med noe utsikt og gode solforhold		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 550 000

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. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	53	44	9	Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2	Vindfang , Utvendig bod
Sum	53	44	9		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet ihht. 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. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Pipe og ovn er montert av håndverker. Andre arbeider er utført av ufaglærte.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Ikke godkjente rømnings vinduer på soverom

Utedo

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	1	0	1		Utedo
Sum	1	0	1		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet ihht. 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. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger



Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.5.2023	Ole-Jonny Kalstad	Takstingeniør
	Mona Elisabeth Hauerberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3448 NORDRE LAND	83	215		0	1462.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vesleslåtvegen 78

Hjemmelshaver

Hauerberg Mona Elisabeth Paulsberg, Paulsberg
Morten Arne (død)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i etablert hyttegrend i Vesleslåtve i Synnfjellet, i Nordre Land kommune. Utsikt og gode solforhold i naturskjønne Synnfjell. 5 km fra Spåtind Fjellstue med slalombakke. Like ved fritidsboligen er det skiløyper som henger sammen med alle skiløyper rundt Synnfjell. Fint rekreasjonsområde sommer og vinter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg sammen med andre hytteeiere og grunneiere.

Tilknytning vann

Fritidsboligen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Fritidsboligen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2016-2027 Nordre Land kommune.

Om tomten

Eiet tomt på 1 462 m², som er flat/skrånende, naturtomt. Gruset parkeringsareal.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
120 000	2020



Forsikring

Selskap Gjensidige	Avtalenr 78781853	Type Fullverdi	Forsikringssum	Årlig premie 4 224
------------------------------	-----------------------------	--------------------------	-----------------------	------------------------------

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tidligere takst	20.09.2019	Verdivurdering	Gjennomgått	0	Nei
Rekvirent	01.05.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	02.05.2023		Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	02.05.2023		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsrapport 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 tilstandsrapport 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 Rapportensammendrag 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 brukeren 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjoner ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting 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 bygningsakkyndiges 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 godkjenning 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-norsktakst/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/WH1156>

KLAGERORDNING 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

Egenerklærings skjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	61230057		
Adresse	Vesleslåtvegen 78				
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?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Storebrand	Polise/avtalenr	78781853		
Selger 1 Fornavn	Mona Elisab P	Ettemavn	Hauerberg		
Selger 2 Fornavn	Stian	Ettemavn	Nilsen		
Selger 3 Fornavn	Mona Therese	Ettemavn	Nilsen		

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

1. **Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar: _____
2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn: _____
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: _____
- 2.1 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?**
 Nei Ja Vet ikke
Firmanavn: _____
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: _____
- 2.2 **Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar: _____
- 2.3 **Er arbeidet byggemeldt?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar: _____
3. **Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar: _____
4. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn: _____
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: _____
5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar: _____
6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**

- Nei Ja Vet ikke Kommentar
- 7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
- 8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
- 9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
- 10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
- 11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
- 12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
 Firmanavn
 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 Vet ikke
 Firmanavn
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
- 14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
- 15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
- 16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
- 17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja Vet ikke
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
- 18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
- 19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
- 20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar

- 21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
- 21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
- 22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
- 23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
- 24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
- 25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

- 26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
- 27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
- 28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
- 29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 23/06/2023 12:35:28 (EES-versjon: 2)



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 TEPPE 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Hyttepakken

Alle forsikringene den nye hytta di trenger.

Boligkjøperforsikring

Du får juridisk og teknisk hjelp til å finne ut om det er en rettslig mangel ved den nye hytta di. Hvis det er sannsynlig at en slik mangel foreligger, dekkes juridisk bistand til å fremme krav mot selgeren, eller selgerens forsikringsselskap.

Hytteforsikring

Hytta di er forsikret mot det meste som kan gå galt, blant annet mot brann, vann, mus og rotter. I tillegg får du gode råd og tips om vedlikehold og oppussing av våre eksperter.

Innboforsikring

Med en av markedets beste innboforsikringer er alle tingene dine godt forsikret. Du får også en unik dekning mot skadedyr.

Priser

Hytte med andelsnummer	8 250 kroner
Hytte med seksjonsnummer	9 250 kroner
Hytte med gnr/bnr	12 550 kroner

“ Jeg overtok en hytte fra 2014 og fant tidlig vesentlig feil. Sammen med Solver fant vi en god løsning og jeg følte at jeg ble godt ivaretatt gjennom hele prosessen.

Fred Tore



Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument)

Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er under «Hus og Innbo».

<https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv>

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Forsikringen er plassert hos If Skadeforsikring NUF, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av If i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte forsikringspakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket (3 400 kroner), honorar til Buysure (900 kroner) og administrasjonsgebyr (250 kroner) er medregnet i pristabellen. Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:

<https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter>

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 %. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

<https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett>

Forsikringsforetak

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
[if.no](https://www.if.no)

Spørsmål om Hyttepakken

If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsformidler

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
Telefon: 95 46 06 60
Foretaksregisteret NO 822 997 252
post@buysure.no

Bruke Boligkjøperforsikringen

If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
[Juridisk hjelp](#)

If Kundeombud

[Send klage](#)

Buysure sin klageinstans

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
klage@buysure.no

Finansklagenemda

Pb. 53 Skøyen, 0212 Oslo
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

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!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den 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, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

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

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

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet 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.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonerte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekreftede skriftlig overfor budgivere at budene deres er motatt.
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: 61230057

Adresse: Vesleslåtvegen 78, 2880 Nord-Torpa

Betegnelse: GNR 83, BNR 215 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:

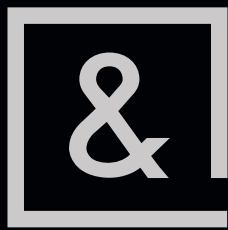
ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDESKRIFT:

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



PARTNERS.NO