



FYRESDALSVEGEN 1726



**LOKALMEGLEREN  
PARTNERS**

**04**

Velkommen til Fyresdalsvegen 1726

**06**

Nøkkelinformasjon/Megler

**22**

Beliggenhet

**33**

Plantegning

**37**

Eiendommen

**43**

Tekniske dokumenter





## FYRESDALSVEN 1726

Eiendommen ligger i Hegglandsgrend som ligger nord i Fyresdal med kort avstand til sentrum (6 km). Det er enkel adkomst til eiendommen fra Fv 355. Fra eiendommen er det utsikt mot vakkert fjellandskap. Tomten er pent opparbeidet med gressplen, busker og beplantning.

Boligen inneholder:

1. etasje: Stue, kjøkken, bad, toalett, vindfang, gang, trapperom og 3 soverom.

Kjeller: Kjellerstue, 2 soverom, gang, gang., hobbyrom, toalett, vaskerom/dusjrom og matbod.

Garasje med vedbod.

Velkommen til visning!



## FYRESDALSVEGEN 1726

Prisantydning	<b>1 890 000</b>
Omkostninger	<b>63 642</b>
Totalpris	<b>1 953 642</b>
P-rom	<b>177 m2</b>
Bruksareal	<b>185 m2</b>
Soverom	<b>5</b>
Eierform	<b>Selveier</b>
Byggeår	<b>1975</b>
Eiet tomt	<b>1000 m2</b>



**Aud Elin Lio**

Eiendomsmegler MNEF

99 50 54 81 / [aud.elin.lio@partners.no](mailto:aud.elin.lio@partners.no)

 **LOKALMEGLEREN  
PARTNERS**

Bøgata 69 3800 Bø



## ENTRÉ

Inngangspartiet er delvis overbygget og i gangen innenfor er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sko.





## STUE

I stuen er det panel på vegger og i himling. Det er god plass til sittegrupper, og de store vinduene slipper inn rikelig med lys. Det er montert peisovn og varmepumpe. Fra stuen er det utgang til en lun innglasset uteplass på verandaen, og det er adkomst til hagen. Terrassevarmere medfølger.

I kjelleren er det en ekstra stue med vedovn.







Innglasset veranda





## KJØKKEN

Det er delvis åpen løsning mellom kjøkken og stue. Kjøkkenet har for det meste standard fra byggeår og har korkfliser på gulv, panel og malte flater på vegger, og MDF-panel i himling. Kjøkkeninnredningen har malte flater og laminat benkeplate. På kjøkkenet er det plass til spisebord, og det er utgang til overbygget veranda.





## BAD

Baderommet er fra byggeår og det er lagt belegg på gulv og baderomsplater på vegger. Badet er innredet med dusjkabinett og servantinnredning med speil/lys. Separat wc-rom med adkomst fra vindfang.

I kjelleren er det laget til et vaskerom med fliser på gulv og mur/panel på vegger. Vaskerommet er innredet med dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin, samt separat toalettrom.



Bad med dusjkabinett



Vaskerom i sokkeletasjen



## SOVEROM

I huset er det 5 soverom. 3 i hovedetasjen og 2 i kjelleretasjen.







Kjellerstue



Inngang til sokkeletasjen fra hagen. Flislagt gulv.



*Underetasjen*





## BELIGGENHET

Eiendommen ligger i Hegglandsgrend i Fyresdal, som ligger nord i Fyresdal med kort avstand til sentrum (6 km). Det er enkel adkomst til eiendommen fra fylkesvei 355. Fra eiendommen er det utsikt mot vakkert fjellandskap. Tomten er pent opparbeidet med gressplen, busker og beplantning.

Fyresdal kommune er ei sjarmerende bygd i Vest-Telemark med omlag 1240 innbyggere, og grenser mot Kviteseid, Tokke og Nissedal.











Private bilder fra hagen i sommer









# Fyresdalsvegen 1726

## Offentlig transport

Hegglandsgrend 5 min 0.5 km  
Linje 102

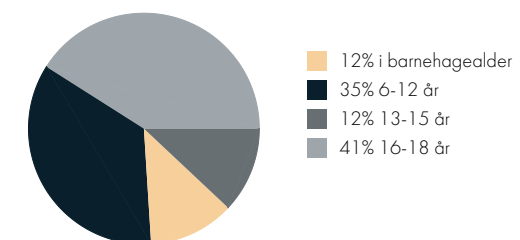
## Skoler

Gimle skule (1-10 kl.) 7 min 5.2 km  
155 elever, 18 klasser

Vest-Telemark videregående skule 43 min 38.6 km  
210 elever, 9 klasser

Kvitsund Gymnas 53 min 49.4 km  
190 elever, 6 klasser

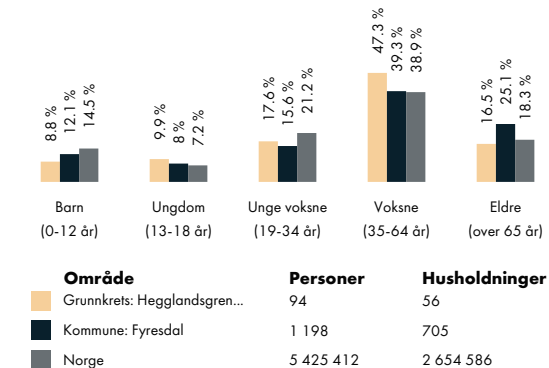
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

## Aldersfordeling



## Barnehager

Fyresdal barnehage (1-5 år) 7 min 5.4 km  
37 barn

Åmdals Verk barnehage (1-2 år) 26 min 25.4 km  
5 barn

## Dagligvare

Nærbutikken Heggland 6 min 0.5 km  
Søndagsåpent

Matkroken Bygland 7 min 0.6 km  
Søndagsåpent

## Sport

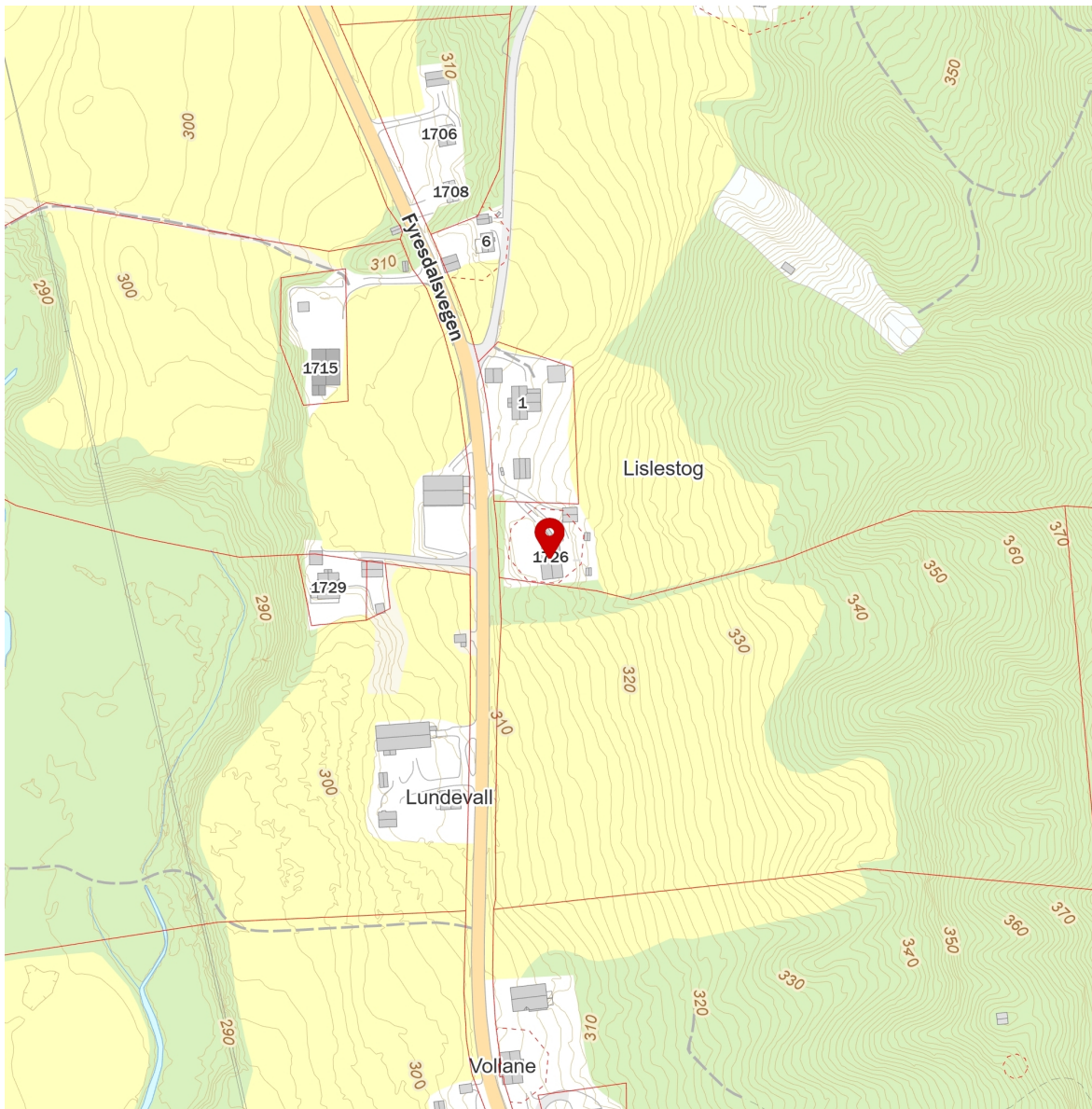
Hegglandsgrend grusbane 7 min 0.6 km  
Ballspill

Dynja Grasbane 6 min 3.3 km  
Fotball

Førsdal Spinnvill 7 min

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 Lokalmegleren & Partners Bø 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 Lokalmegleren & Partners Bø 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

Bolig

1.etasje: Stue, kjøkken, bad, toalett, vindfang, gang, trapperom og 3 soverom.

Kjeller: Kjellerstue, 2 soverom, gang, Vf/disp., hobbyrom, toalett, vaskerom/dusjrom og matbod.

Garasje med vedbod.



<b>P-ROM</b>	<b>177 M<sup>2</sup></b>
<b>BRA</b>	<b>185 M<sup>2</sup></b>



2. ETASJE

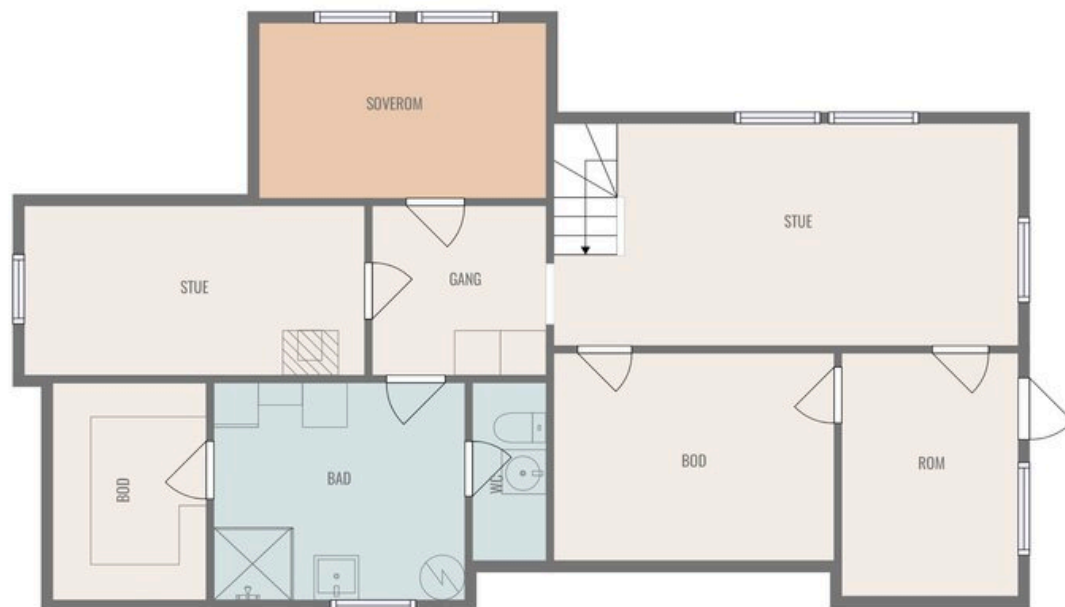
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



HJORT MEDIA



# EIENDOMMEN



1. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.





## Beregnet total kostnad

1 890 000,- (Prisantydning)

### Omkostninger

172,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

47 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 890 000,-))

15 050,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

-----  
63 642,- (Omkostninger totalt)

-----  
1 953 642,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

## Løpende kostnader

Kommunale avgifter, strøm og forsikring.

## Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrad 2:

- Drenering
- Yttervegg - Kledning
- Vinduer og ytterdører
- Veranda - Bjelkelag og understøttelse
- Takteking (undertak, lekter og ytterteking)
- Beslag
- Bad - Overflater - gulv, vegger og himling
- Kjøkken - Overflater gulv - Innredning
- Gulv på grunn
- Innvendige trapper
- Radon
- Varmtvannsbereder

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrad 3:

- Grunnmur
- Drenering og fuktsikring
- Vinduer og ytterdører
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Overflater vegger
- Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom.

## Selgers egenerklæringsskjema

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i

dette dokumentet før bud inngis. Selger har kommentert følgende punkt i egenerklæringen:

- Sprekk i vegg vaskerom. Bulk i belegget bad.
- Nytt borehull i 2017 - Vinje Brønnboring.
- Noe fukt i kjeller/matbod og vaskerom.
- Setningsskade i mur - fra byggeår.
- Utett tak - Forsikringssak i 2020 pga. en lufterventil.
- Arbeid på tak - lagt ny shingel oppå den gamle i 2000 - forsikringssak.
- Innredet/bruksendret/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen i 1980 - ikke godkjent av bygningsmyndighetene.

## Boligens areal

Bolig

Primærrom: 177 kvm, Bruksareal: 185 kvm

U . etasje/kjeller:

Bruksareal: 89 m<sup>2</sup>.

Primærrom: 81 m<sup>2</sup>. Følgende rom er oppgitt som primærrom: Alle rom unntatt matbod. I vaskerom/dusjrom er det også trykktank etc. , men har valgt det til å være et primærrom.

1. etasje:

Bruksareal: 96 m<sup>2</sup>.

Primærrom: 96 m<sup>2</sup>. Følgende rom er oppgitt som primærrom: Alle rom.

Garasje

Bruksareal: 31 m<sup>2</sup>.

Primærrom: 0 m<sup>2</sup>.

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.

## Tomt

Areal: 1 000 kvm, Eierform: Eiet tomt. Tomten er ikke nøyaktig oppmålt iflg kommunen. Det foreligger ikke målebrev. I skylddelingsdokumentet står det at tomten er på 1250 kvm. Tomten er pent opparbeidet og beplantet.

## Garasje / parkering

Oppstillingsplass på egen tomt samt garasje.

## Byggemåte

Grunnmuren er i leca. Over mur er boligen satt opp i

bindingsverk som utvendig er kledd med tømmermannskledning. Liggende kledning under vindu i stue og oppe i gavler. Vinduer er i isolerglass fra byggeår (1975). Det er 2 vinduer i kjeller fra 2010 (i gavli i kjeller). Ytterdør fra byggeår. Taket er teknet med shingel.

## Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 07.01.1976. Kjeller er innredet og omgjort i 1980 uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjenning er gitt. Boligen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent boligens nåværende innredning. Ved en søknad om ferdigattest til kommunen kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsformen fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

## Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

## Oppvarming

Vedovn i kjeller og i 1. etg. Nyere varmepumpe(2017). Eller elektrisk.

## Energimerking

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter E

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

## Kommunale avgifter

Kr. 6 215 pr. år

Renovasjon, slam og feiing.

## Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 469 287 pr.

31.12.21

Formuesverdi som sekundærbolig kr. 1 689 433 pr.

31.12.21

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og

bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

## Regulering

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

## Konsesjon / odel

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

## Tinglyste rettigheter og forpliktelser

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. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av disse.

## Vei/vann/avløp

Eiendommen er ikke kobla på det kommunale nettet for vann og avløp. Huset ligger like ved fylkesvei 355 i Hegglandsgrend og har privat vei inn til boligen. Vann fra felles borehull. Egen septiktank.

## Tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Hvitevarer medfølger. Løs stige og trillebor, 3 madrasser og 5 senger (75 x1,90) medfølger om ønskelig.

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 dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

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

### **Budgivning**

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 99 50 54 81 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

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

budjournalen i anonymisert form.

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

### **Overtagelse**

Etter avtale.

### **Diverse**

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

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

### **Lov om hvitvasking**

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

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

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

### **Salgsbetingelser**

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

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

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

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

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

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

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a.

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

### **Avhendingsloven**

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

### **Finansiering**

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

### **Heftelser**

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.

(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eiedomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.

(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:

- avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
- feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
- 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**

Fyresdalsvegen 1726, 3870, Fyresdal, Gnr. 43 bnr. 17 i Fyresdal kommune

### **Eier**

Bergit Lovise Husstøyl

### **Oppdragsnummer**

48-23-0103

### **Meglens vederlag**

E-signering, grunnbok og tinglyste avtaler (Kr.1 600) Utlegg kommunale opplysninger (Kr.2 966)



Visninger pr. stk. (Kr.1 500)  
Markedspakke (Kr.17 500)  
Oppgjør (Kr.6 000)  
Pantattest selger (Kr.172)  
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)  
Provisjon (forutsatt salgssum: 1 890 000,-) (Kr.47 250)  
Tilrettelegging (Kr.15 000)  
Totalt kr. (Kr.92 573)

#### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

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

Det gjøres oppmerksom på at Lokalmegleren & Partners Bø 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 - NS 3600

## Fyresdalsvegen 1726

3870 Fyresdal

Gnr: 43 Bnr: 17



Bygningssakkyndig  
Gunnar Seltveit

Opprettet: 19.06.2023  
Utskrift: 04.07.2023



### GS Bygg og Takst AS

Foretaksnr.: 989824600  
Adresse: Verketveien 13  
3882 Åmdals Verk  
E-post: post@gs-takst.no  
Telefon: 97168203



## Fyresdalsvegen 1726

3870 Fyresdal

Gnr.: 43 Bnr.: 17

Bygningsansvarlig: GS Bygg og Takst AS  
Foretaksnr.: 989824600  
Gunnar Seltveit  
Adresse: Verketveien 13  
3882 Åmdals Verk  
Opprettet: 19.06.2023  
E-post: post@gs-takst.no  
Utskrift: 04.07.2023  
Telefon: 97168203



## Innledning

### Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

### Egenerklærings skjema

Egenerklærings skjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningskyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

### Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg. Fratrukk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m. Fratrukk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

### Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

### Tilstandsrapporten

Rapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. Rapporten har en gyldighet på ett år.

### Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

### Personvern

Den bygningskyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier. Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern. Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

### Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

### Krav til utarbeidelse av rapport

Den som utarbeider tilstandsrapport plikter å følge Avhendingsloven og NS 3600

### Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

### Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggeforskeren Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m. Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd. Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

### Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.



## Tilstandsgrader

TG 0

**Ingen avvik**

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon på fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses som nødvendig, er lagt fram, og bygningsdelen er mindre enn 5 år gammel

TG 1

**Mindre eller moderate avvik**

Som TG 0, men bygningsdelen har slitasje uten at tiltak anses som nødvendig

TG 2

**Vesentlige avvik**

Bygningsdelen har feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak:

- Det er kort forventet gjenværende brukstid; eller
- Bygningsdelen er skjult og kan ha feil/skade eller ha en alder som kan tyde på sannsynlighet for skjulte feil.
- Det er behov for tiltak; eller
- Det foreligger ikke dokumentasjon som er påkrevd iht. regelverket for utførelse; eller
- Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen for å sikre mot større skader og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet

TG 3

**Store eller alvorlige avvik**

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lenger formålet; eller
- Det er fare for liv og helse; eller
- Det er akutt behov for tiltak (strakstiltak)
- Avvik fra lover eller forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket, som er av stor fysisk omfang eller kan medføre alvorlige konsekvenser

TG IU

**Ikke undersøkt**

- TG IU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet
- Bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TG IU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner skal dette angis særskilt

## Bygnings sakkyndig - Gunnar Seltveit

## Bygningsansvarlig

GS Bygg og Takst AS har levert rapporter til boligmarkedet siden 2013. 35 års erfaring i bygg og anleggsbransjen.

Vi har levert rapporter innenfor eierskifte, skjønn, refinansiering, overtagelse, bistand i juridiske saker

m.m. Våre oppdragsgivere er private, banker, advokater, namsmann etc. Gunnar Seltveit har:

10 års erfaring innen boligtaksering

Utdanning som takstmann tatt gjennom NEAK Norges Eiendomsakademi

30 års erfaring i bygg og anleggsbransjen

Svennebrev som Tømrer

Fagbrev bygg og anlegg, forskaling

Teknisk Fagskole, Husbygginglinje



## Godkjenningsmerker / logoer






## Premisser og forutsetninger

### Premisser

Oppdragets formål er en teknisk gjennomgang samt vurdering av markedsverdi. Definisjonen på markedsverdi i denne rapporten: "Det estimerte beløpet som eiendommen på tidspunktet for verdsettingen vil kunne utveksles for mellom en villig kjøper og en villig selger i en transaksjon på armlengdes avstand etter korrekt markedsføring, der hver av partene har vært velinformert og har handlet med forsiktighet og uten tvang".

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten, men rekvirent plikter å lese igjennom rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil registreringer før rapporten tas i bruk.

Merk at "tilhørende bygninger" ikke omfattes av oppdragets tekniske vurdering og er kun enkelt beskrevet, men medtatt i verdigrunnlaget.

Rapporten følger i all hovedsak, og så langt det er praktisk mulig, forskriften i avhendingslova. Formålet med rapporten er å fremstille resultatene av en kontroll på en enkel måte og slik gi informasjon slik at man kan identifisere de mest kritiske punkt.

Denne rapporten må aldri ses på som uttømmende og rapporten er utarbeidet med forbehold om manglende/feil opplysninger og manglende undersøkelsesmuligheter, og med de begrensninger som følger av begrenset tilgang pga vinter og snø

Den bygningssakkyndige må alltid overholde gjeldende HMS-regler fra Arbeidstilsynet. Dette gjelder for alle undersøkelser som forskriften krever at skal bli gjennomført. Den bygningssakkyndige må bruke faglig skjønn, og vurdere om undersøkelsene trygt kan gjennomføres uten å medføre fare for liv og helse.

Utgangspunktet er at undersøkelser av f.eks undertak, lekter, yttertekking og skorsteiner skal gjøres fra bakken eller via loft. Se forskriftens § 2-1, som beskriver hvordan undersøkelsen skal skje.

Undersøkelsene kan for eksempel gjøres ved bruk av kikkert.

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv.

Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll er utført etter forskriftens § 2-2 til § 2-19 ihht ovennevnte.

## Oppsummering av bygningens tilstand

### Enebolig

TG 0  
4 stk

Bad  
Geologiske forhold  
Branntekniske forhold

TG 1  
12 stk

Grunnmur og fundamenter  
Yttervegg  
Yttertak  
Renner, nedløp og beslag  
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)  
Bad  
Kjøkken  
Etasjeskiller og gulv på grunn  
Ildsteder og skorsteiner

TG 2  
16 stk

Drenering  
Yttervegg  
Kledning  
Vinduer og ytterdører  
Vinduer og ytterdører  
Balkonger, terrasser, veranda og lignende  
Bjelkelag og understøttelse  
Yttertak  
Tekking (undertak, lekter og yttertekking)  
Renner, nedløp og beslag  
Beslag  
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)  
Hulltaking  
Bad  
Overflater - Gulv  
Overflater - Vegger  
Overflater - Himling  
Kjøkken  
Overflater - Gulv  
Innredning  
Etasjeskiller og gulv på grunn  
Gulv på grunn  
Innvendige trapper  
Innvendige trapper  
Radon  
Radon



## Fyresdalsvegen 1726

3870 Fyresdal  
Gnr.: 43 Bnr.: 17

Bygningsansvarlig: GS Bygg og Takst AS  
Foretaksnr.: 989824600  
Gunnar Seltveit  
Adresse: Verketveien 13  
3882 Åmdals Verk  
Opprettet: 19.06.2023  
E-post: post@gs-takst.no  
Utskrift: 04.07.2023  
Telefon: 97168203



### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Varmtvannsbereeder

TG 3  
5 stk

#### Grunnmur og fundamenter

Grunnmur 15 000,-

#### Drenering

Drenering og fuktsikring 50 000,-

#### Vinduer og ytterdører

100 000,-

#### Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Vegger 0,-

#### Frittstående byggverk - Garasje

Frittstående byggverk (garasje, annekst, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom 0,-

**Estimerte kostnader på TG3 165 000,-**

TG IU  
0 stk

## Oppdragsopplysninger

Rekvirent			
Rekvirent:	Bergit Lovise Husstøyl	Rekvirert dato:	07.06.2023
Besiktigelse			
Til stede:	Gunnar Seltveit, Takstmann Bergit Lovise Husstøyl	Besiktigelsesdato:	19.06.2023

## Fyresdalsvegen 1726

3870 Fyresdal  
Gnr.: 43 Bnr.: 17

Bygningsansvarlig: GS Bygg og Takst AS  
Foretaksnr.: 989824600  
Gunnar Seltveit  
Adresse: Verketveien 13  
3882 Åmdals Verk  
Opprettet: 19.06.2023  
E-post: post@gs-takst.no  
Utskrift: 04.07.2023  
Telefon: 97168203



## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
3823	43	17

Adresse: Fyresdalsvegen 1726, 3870 Fyresdal

Kommune: Fyresdal

### Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Bergit Lovise Husstøyl

## Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Tegninger	Fra byggeår 1975	Fremvist

## Tomteopplysninger

### Tomten

Tomtens areal (m<sup>2</sup>): 1000  
Type tomt: Eiet  
Areal innhentet fra: Se Eiendom (Kartverket). Det er oppgitt en tomtestørrelse på 1250 m2 og under teiger er det oppgitt 1000 m2.  
Historisk areal oppgitt, kommunen bør kontaktes.



## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1975	2000	Tilbygg , nytt shingel tak, 3 stk nye glass i stue
	2010	Vannlekkasje, alt i gulv i kjeller er skiftet. 2 stk nye vinduer i gavl fra 2010.
	2017	Ny vannpumpe i borehull , ny større trykktank
	2020	Ny varmpumpe
	1996	Borehull



### Garasje

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1975		



## Arealopplysninger

Arealmåling utføres iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Merk at det er enkelte forskjeller mellom NS 3940 og Takstbransjens retningslinjer og at det er Takstbransjens retningslinjer som er gjeldende. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Iht. takstbransjens retningslinjer er det er bruken av et rom på befaringstidspunktet som er avgjørende for om et rom defineres som P-rom eller S-rom. Rommet kan være i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

### Enebolig

#### Arealskjema

Etasje	BRA (m <sup>2</sup> )	P-rom (m <sup>2</sup> )	S-rom (m <sup>2</sup> )
1.etasje	96	96	0
Kjeller	89	81	8
<b>Sum:</b>	<b>185</b>	<b>177</b>	<b>8</b>

#### Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1.etasje	Stue, kjøkken, bad, toalett, vindfang, gang, trapperom, 3 stk soverom.	
Kjeller	Kjellerstue, 2 stk soverom, gang, Vf/disp., hobbyrom, toalett, vaskerom/dusjrom	Matbod

### Garasje

#### Arealskjema

Etasje	BRA (m <sup>2</sup> )	P-rom (m <sup>2</sup> )	S-rom (m <sup>2</sup> )
1.etasje	31	0	31

#### Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1.etasje		Garasje, vedbod

### Sum areal alle bygninger

Bygning	BRA (m <sup>2</sup> )	P-rom (m <sup>2</sup> )	S-rom (m <sup>2</sup> )
Enebolig	185	177	8
Garasje	31	0	31
<b>Sum:</b>	<b>216</b>	<b>177</b>	<b>39</b>

### Kommentarer til arealopplysninger

I kjeller: I vaskerom/dusjrom er det også trykktank etc. , men har valgt det til å være et primærrom.



## Bygningsbeskrivelse

### Enebolig

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

##### Vurdering / Avvik

###### Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Privat vann fra borehull, det er 4 stk eiendommer på samme borehull.

###### Septiktank / minirensanlegg / pumpestasjon

Egen septiktank.

###### Oljetanker

Oljetank fjernet , ifølge eier. (Ingen dokumentasjon på levert tank )

##### Bilder



Forstøtningsmuren er av naturstein.

#### Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

##### Beskrivelse

Aur i grunnen, mye er skiftet ut og erstattet med stein/sprengstein.

##### Vurdering / Avvik

###### Byggegrunn

Aur i grunnen.

TG 1

###### Fundamenter

Betong.

TG 3

###### Grunnmur

Grunnmuren er i leca.

Det er en del sprekk i grunnmur på baksiden (inngangsparti). Det skyldes ved tilbake fylling av masser. Det ble brukt bulldoser og kommet for nærme muren og Leca muren har sprukket.

Pussende overflater utvendig.

###### Konsekvens:

Visuelt.

###### Anbefalt tiltak:

Reparere skaden, forsterke muren ved å legge inn jern ( må hogge inn som «lasker» i muren). Dette bør gjøres samtidig som en drenerer rundt huset. Gjelder særlig sprekk på hjørnet av huset.

Estimert kostnad: 15 000,-

#### Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

##### Beskrivelse

Trolig kun naturlig drenering.

Henvisning: TEK 17, § 13-10. Fukt fra grunnen.

, § 13-11. Overvann

##### Vurdering / Avvik

TG 3

###### Drenering og fuktsikring

Det er påvist forhøyede verdier på målinger på soverom, på nedsiden av huset. Drenerende masser og rør fylles med finstoffer over tid og vil miste sin drenerende funksjon.

Nedløp har vært ødelagt her og nytt rør er montert.

###### Anbefalt tiltak:

En bør drenere rundt huset. Gjelder særlig langsiden på huset. I tillegg bør en føre overflate vann fra takrenner bort fra bygninger. Og det skal være fall fra bort fra huset.

Estimert kostnad: 50 000,-

TG 2

Det er åpen grøft mot øst, så det ikke renner inn vann i kjeller. Det som skaper fukt i sør-øst hjørne.

###### Anbefalt tiltak:

Drenering.



Bilder



Måling på soverom i kjeller, her ble det målt høye fuktverdier.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Bygningen er oppført i bindingsverk. Antar isolert med mineralull. Vindtetting av svartpapp. Tømmermanns kledning som værhud. Liggende kledning under vindu i stue og oppe i gavler.

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

48x98 bindingsverk

TG 2

Kledning

Normale aldringssvekkelser.

Anbefalt tiltak:

Overflatebehandling.

Bilder



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Vinduer er i isolerglass fra byggeår (1975). Det er 2 vinduer i kjeller fra 2010 (i gavli i kjeller) Ytterdør fra byggeår.

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Merk alder, generelle aldringssvekkelser.

Anbefalt tiltak:

TILTAK; Konsekvensen av de påviste avvik bør avklares nærmere. Det må påregnes kostnader / tiltak for å lukke de avvik som er nevnt over her.

Utskifting må påregnes.

TG 3

En bør vurdere å bytte alle vinduer.

Anbefalt tiltak:

Utskifting anbefales. Vinduer fra 1975 inneholder PCB, viktig å være klar over ved utskifting.

Estimert kostnad: 100 000,-



## Fyresdalsvegen 1726

3870 Fyresdal  
Gnr.: 43 Bnr.: 17

Bygningsansvarlig: Gunnar Seltveit  
Opprettet: 19.06.2023  
Utskrift: 04.07.2023

GS Bygg og Takst AS  
Foretaksnr.: 989824600  
Adresse: Verketveien 13  
3882 Åmdals Verk  
E-post: post@gs-takst.no  
Telefon: 97168203



### Levetider

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

### Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

#### Beskrivelse

Overbygd terrasse, tak og terrasse er forlenget.

#### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Bjelkelag og understøttelse

Det er skjevheter på gulv, stolper midt under terrasse er ute av lodd. Så det er nivå avvik på terrassegulv.

### Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

#### Beskrivelse

Taket er tekket med shingel.

#### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Tekking (undertak, leker og yttertekkning)

Undertak av rupanel. En del fukt/kondens merker rundt pipe på loft etter at tak papp blåste av i 2000.

##### Utstyr på tak

Takstige

TG 1

##### Skorsteiner over tak

Enkeltløpet teglpipe. Dobbelt tegl i gjennomføringer.

## Fyresdalsvegen 1726

3870 Fyresdal  
Gnr.: 43 Bnr.: 17

Bygningsansvarlig: Gunnar Seltveit  
Opprettet: 19.06.2023  
Utskrift: 04.07.2023

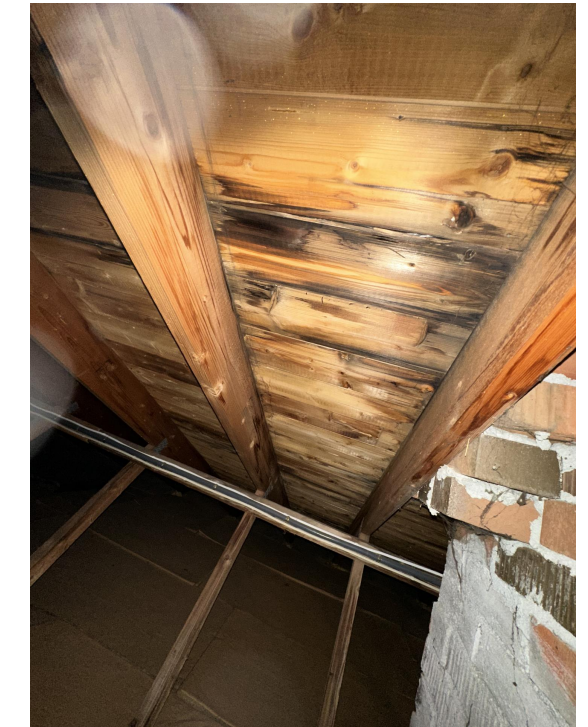
GS Bygg og Takst AS  
Foretaksnr.: 989824600  
Adresse: Verketveien 13  
3882 Åmdals Verk  
E-post: post@gs-takst.no  
Telefon: 97168203



### Bilder



Takstige



Fukt/kondens merker på loft.

### Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

#### Beskrivelse

Stålrenner og nedløpsrør med klammer.

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Renner og nedløp

Stålrenner og nedløpsrør med klammer. Det er ikke påvist svekkelser.

TG 2

##### Beslag

Isbordbeslag, blikk mot gavl, lakk har løsnet. Delvis løse beslag.

##### Anbefalt tiltak:

Feste isbordbeslag med skruer.



Bilder



Bilder



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Kjeller: Det er tilfarergulv (oppforede tregulv), konstruksjonen er ikke kjent. Og betong.

Vurdering / Avvik

- TG 1** **Overflater - Gulv**  
På gulv; vinylbelegg, betonggulv, fliser
- TG 3** **Overflater - Vegger**  
Paneller, pusset mur, Det er utforede trevegger, utlektet med 48x48 mm , isolert , plast. Veldig uheldig konstruksjon , men helt vanlig 10 år tilbake.  
**Anbefalt tiltak:**  
Drenering kan løse problemet. Det blir for stor fuktpåkjenning på Lecavegger.  
Kostnad tatt med tidligere under drenering.
- TG 2** **Hulltaking**  
Hulltaking i kjeller.

Bad NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad fra byggeår.

Vurdering / Avvik

- TG 2** **Overflater - Gulv**  
Baderomsvinyl på gulv. Luftboble på belegget siden 1975.  
**Konsekvens:**
- TG 2** **Overflater - Vegger**  
Baderomsplater fra byggeår.
- TG 2** **Overflater - Himling**  
Ubehandlet panel i tak.
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**  
Fall til sluket tilfredsstillende ikke dagens krav. TILTAK; Merk alder. Dette fungere som opprinnelig tiltenkt og det er ikke påvist feil - men ikke etter dagens standard.



### Avløp og vannrør

Plast avløpsrør og kobber vannrør.

TG 1

### Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra våtrom.  
Tilluft under dør bad.

TG 0

### Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Det er utført hulltaking, fra tilstøtende rom (mot dusjkabinett).  
Ingen forhøyede verdier er målt.

#### Bilder



Dusjkabinett



Målinger tatt fra tilstøtende rom (bak badekar)



Sluk under badekar.

## Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

### Beskrivelse

Kjøkken fra byggeår.

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Overflater - Gulv

Korkfliser på gulv

#### Anbefalt tiltak:

Noen korkfliser bør byttes, det følger med nye løse korkfliser.

TG 1

#### Overflater - Vegger

Panel på vegger mot veranda, plater med malt strie på resten.

TG 1

#### Overflater - Himling

MDF panel i tak.

TG 1

#### Avløp og vannrør

Avløpsrør av plast. Kobber vann rør.

TG 1

#### Avtrekk

Ventilator som til yttervegg.

TG 2

#### Innredning

Malt innredning, laminat benkeplate. Ovn med keramisk topp, Oppvaskmaskin,



## Bilder



Kjøkken

## Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

### Beskrivelse

Betong gulv i kjeller, trebjelkelag i 1.etasje.

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

**Etasjeskiller**  
Etasjeskiller av tre.

**TG 2**

**Gulv på grunn**  
Om det er plast/diffusjonstett duk er ukjent.

## Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

### Beskrivelse

Malt trapp til kjeller.

### Vurdering / Avvik

**TG 2**

### Innvendige trapper

Ikke håndlist på innsiden, for store åpninger mellom trinn og rekkverk. (Max 100 mm)

### Bilder



Trapp til kjeller

## Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

### Beskrivelse

Enkeltløpet teglpipe. Dobbel gjennom etasjeskillere.

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

### Ildsteder

Vedovn i kjeller og vedovn i 1.etasje



## Fyresdalsvegen 1726

3870 Fyresdal  
Gnr.: 43 Bnr.: 17

Bygningsansvarlig: GS Bygg og Takst AS  
Foretaksnr.: 989824600  
Gunnar Seltveit  
Adresse: Verketveien 13  
3882 Åmdals Verk  
Opprettet: 19.06.2023  
E-post: post@gs-takst.no  
Utskrift: 04.07.2023  
Telefon: 97168203



### Bilder



Ovn 1 etasje



Ovn kjeller

### Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

### Radon

NS 3600 - Pkt. 14

#### Beskrivelse

Radon og skadedyr.

#### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Radon

Det er ikke utført Radon målinger som takstingeniøren kjenner til eller er blitt opplyst om. Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

## Fyresdalsvegen 1726

3870 Fyresdal  
Gnr.: 43 Bnr.: 17

Bygningsansvarlig: GS Bygg og Takst AS  
Foretaksnr.: 989824600  
Gunnar Seltveit  
Adresse: Verketveien 13  
3882 Åmdals Verk  
Opprettet: 19.06.2023  
E-post: post@gs-takst.no  
Utskrift: 04.07.2023  
Telefon: 97168203



### Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

#### Beskrivelse

Skred , flomfare

#### Vurdering / Avvik

TG 0

#### Skredfare

Eiendommen ligger ikke i skredutsatt område.

TG 0

#### Flomfare

Eiendommen ligger ikke i flomutsatt område.

### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

#### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Varmtvannsbereder

Ukjent alder, antar fra 1996

#### Varmesentral (fyrkjel, innvendig oljetank, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel osv.)

Oljetank er tømt og gravd opptog levert.  
Ingen dokumentasjon.

#### Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

Varmepumpe fra 2017

### Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

#### Beskrivelse

Garasje

#### Vurdering / Avvik

TG 3

#### Frittstående byggverk (garasje, annek, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Det er en sprekke i garasje gulv og vegger. Som skyldes i hovedsak teleskader. Mangler takrenne, shingel på tak.



**Elektrisk anlegg**

NS 3600 - Tillegg B

**Beskrivelse**

Elektriske anlegget, sikringer til vannpumpe på loft.

**Sjekkliste for det elektriske anlegget**

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilert?	1975	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det fortsatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget, etter 01.01.1999?	Ja	
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	.?	Ikke kjent .
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereider.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?		Ikke sjekket.

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Ja	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	

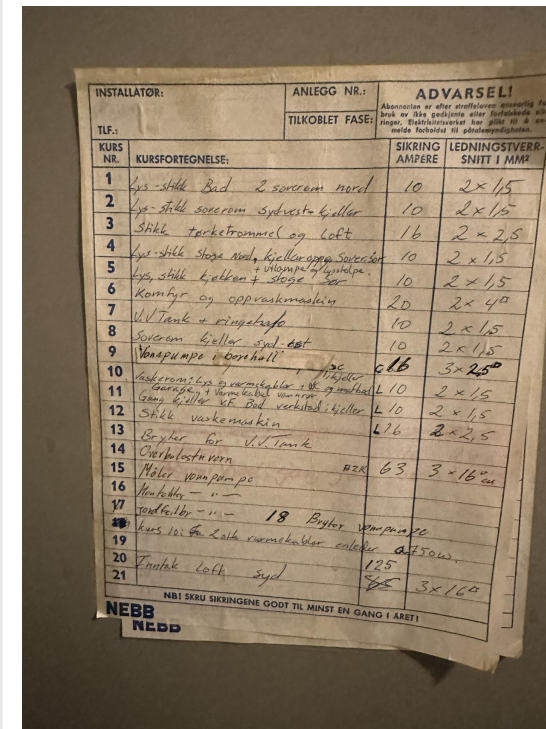
NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Nei	

**Vurdering / Avvik**

**Helhetsvurdering av det elektriske anlegget**

En bør regne med en oppgradering av det elektriske anlegget på et tidspunkt. Dette må sjekkes med autorisert el.installatør.

**Bilder**





## Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

### Beskrivelse

Røyvarsler i følgende rom: stue og soverom 1 og det erseriekoblet med røykvarslere i leilighet i 1.etg., kjeller og loft. Brannslukningsapparat i følgende rom: Gang 2

### Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarslere (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (brann-detektor) i rømningsvei?	Ja	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brann sikkerhet for bygningen ?	Nei	

### Vurdering / Avvik

**TG 0**

**Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget**  
Ok.

## Teknisk beregning

### Teknisk verdi og verdireduksjon

	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter fradrag
Enebolig	4 800 000,-	1 850 000,-	165 000,-	2 785 000,-
Garasje	310 000,-	200 000,-	0,-	110 000,-
Tomt	200 000,-			200 000,-
<b>Sum</b>	<b>5 310 000,-</b>	<b>2 050 000,-</b>	<b>165 000,-</b>	<b>3 095 000,-</b>

### Kommentarer til teknisk beregning

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra områder. I dette området vil markedsverdien ligge lavere enn teknisk verdi.

## Markedsanalyse

### Markedsvurdering

Markedsverdien gir inntrykk av hva som etter takstmennenes skjønn, kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Som grunnlag for å sette verdien er det benyttet bla. systemet Viridi og Eiendomsverdi (sammenlignbar vurdering), men takstmennenes egne erfaringer i markedet er imidlertid mest vektlagt og avvik / nødvendige påkostninger er spesielt vurdert.

### Sammenlignbare objekter

Adresse	Areal P-rom	Solgt dato	Salgssum	m2-pris	Byggeår	Antall soverom
Fyresdalsvegen 1082	98 m2	05.06.2023	1 470 000,-	0,-	1910	3 stk
Fyresdalsvegen 2099	146 m2	16.05.2023	1 490 000,-	0,-	1955	0 stk
Fyresdalsvegen 1800	120 m2	02.01.2023	1 300 000,-	0,-	1973	0 stk

### Markedskonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes!

Vurdert markedsverdi settes til:

**Kr 2 050 000,-**



Fyresdalsvegen 1726

3870 Fyresdal

Gnr.: 43 Bnr.: 17

Bygningsansvarlig:

Gunnar Selteit

Opprettet: 19.06.2023

Utskrift: 04.07.2023

GS Bygg og Takst AS

Foretaksnr.: 989824600

Adresse: Verketveien 13

3882 Åmdals Verk

E-post: post@gs-takst.no

Telefon: 97168203



## Signatur

Signatur	
Åmdals Verk - 04.07.2023 <small>Sted - Dato</small>	 GUNNAR SELTEIT



## Egenerklæringskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	<input type="text" value="Lokalmeğleren &amp; Partners"/>	Oppdragsnr.	<input type="text"/>
Adresse	<input type="text" value="Fyresdal vgn. 1726"/>		
Postnr.	<input type="text" value="3870"/>	Sted	<input type="text" value="Fyresdal"/>
Er det dødsbo?	Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/>	Avdødes navn	<input type="text"/>
Salg ved fullmakt?	Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/>	Navn hjemmelshaver	<input type="text"/>
Når kjøpte du boligen? (Ved dødsbo: hvilket år kjøpte avdøde boligen?)	<input type="text" value="1975"/>	Hvor lenge har du bodd i boligen?	<input type="text" value="28,5 år"/>
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	Nei <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/>
I hvilket forsikringselskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	<input type="text" value="Gjensidige"/>	Polise/avtalenr.	<input type="text"/>
Selger 1 Fornavn	<input type="text" value="Bergit Lovise"/>	Etternavn	<input type="text" value="Husstøl"/>
Selger 2 Fornavn	<input type="text"/>	Etternavn	<input type="text"/>

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?  
 Nei  Ja    Kommentar: *Sprekke i vegg vaskerom. Bulke i beløgs bad.*
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
 Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats  
Firmanavn: \_\_\_\_\_  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: \_\_\_\_\_
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?  
 Nei  Ja  
Firmanavn: \_\_\_\_\_  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: \_\_\_\_\_
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?  
 Nei  Ja    Kommentar: \_\_\_\_\_
- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja    Kommentar: \_\_\_\_\_
3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?  
 Nei  Ja    Kommentar: \_\_\_\_\_
4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
 Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats  
Firmanavn: *Minje Prosjektoring*  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: *Nytt bølrelull 2017*
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja    Kommentar: *Noe fukt i keller/matsal og vaskerom.*



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

Nei  Ja Kommentar:

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

Nei  Ja Kommentar:

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

Nei  Ja Kommentar:

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

Nei  Ja Kommentar:

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

Nei  Ja Kommentar:

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

Nei  Ja Kommentar:

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

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

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja Kommentar:

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

Nei  Ja Kommentar:

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

Nei  Ja Kommentar:

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

Nei  Ja Kommentar:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja Kommentar:

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

Nei  Ja Kommentar:

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

Nei  Ja Kommentar:

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 21.

Nei  Ja

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

Nei  Ja Kommentar:

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

Nei  Ja Kommentar:

21.1. Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja Kommentar:

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja Kommentar:

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei  Ja Kommentar:

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

Nei  Ja Kommentar:

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

Nei  Ja Kommentar:

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei  Ja Kommentar:

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

Nei  Ja Kommentar:

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

Nei  Ja Kommentar:

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

Nei  Ja Kommentar:

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)



## ENERGIATTEST

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 egenerklæringskjema. 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 forsikringselskapet, må egenerklæringskjemaet 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 sikret næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjør oppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: <a href="https://buysure.no/anticimex/vilkaar">buysure.no/anticimex/vilkaar</a>	Les mer om boligselgerforsikringen her: <a href="#">Brosjyre-boligselgerforsikring</a>
---	---

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

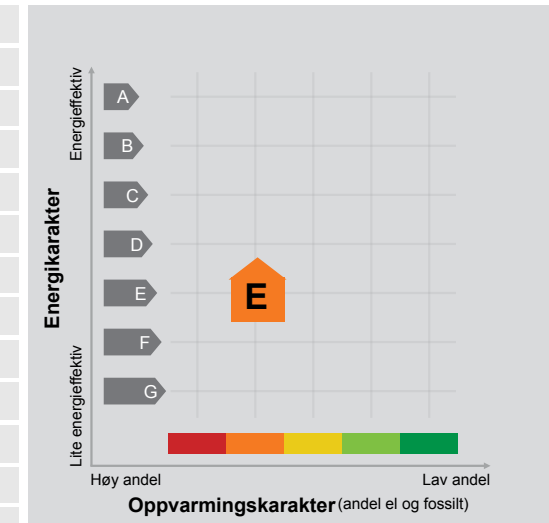
Dato: 27/06-23

Sted: Fyresdal

*Bergit L. Jusøy*  
Signatur selger 1

Signatur selger 2

Adresse	Fyresdalsvegen 1726
Postnummer	3870
Sted	FYRESDAL
Kommunenavn	Fyresdal
Gårdsnummer	43
Bruksnummer	17
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	166306582
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	345d8c3a-ba7e-4b9a-aad9-9c831d803db2
Dato	07.07.2023



**Energimerket** angir boligens energistandard.

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

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

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

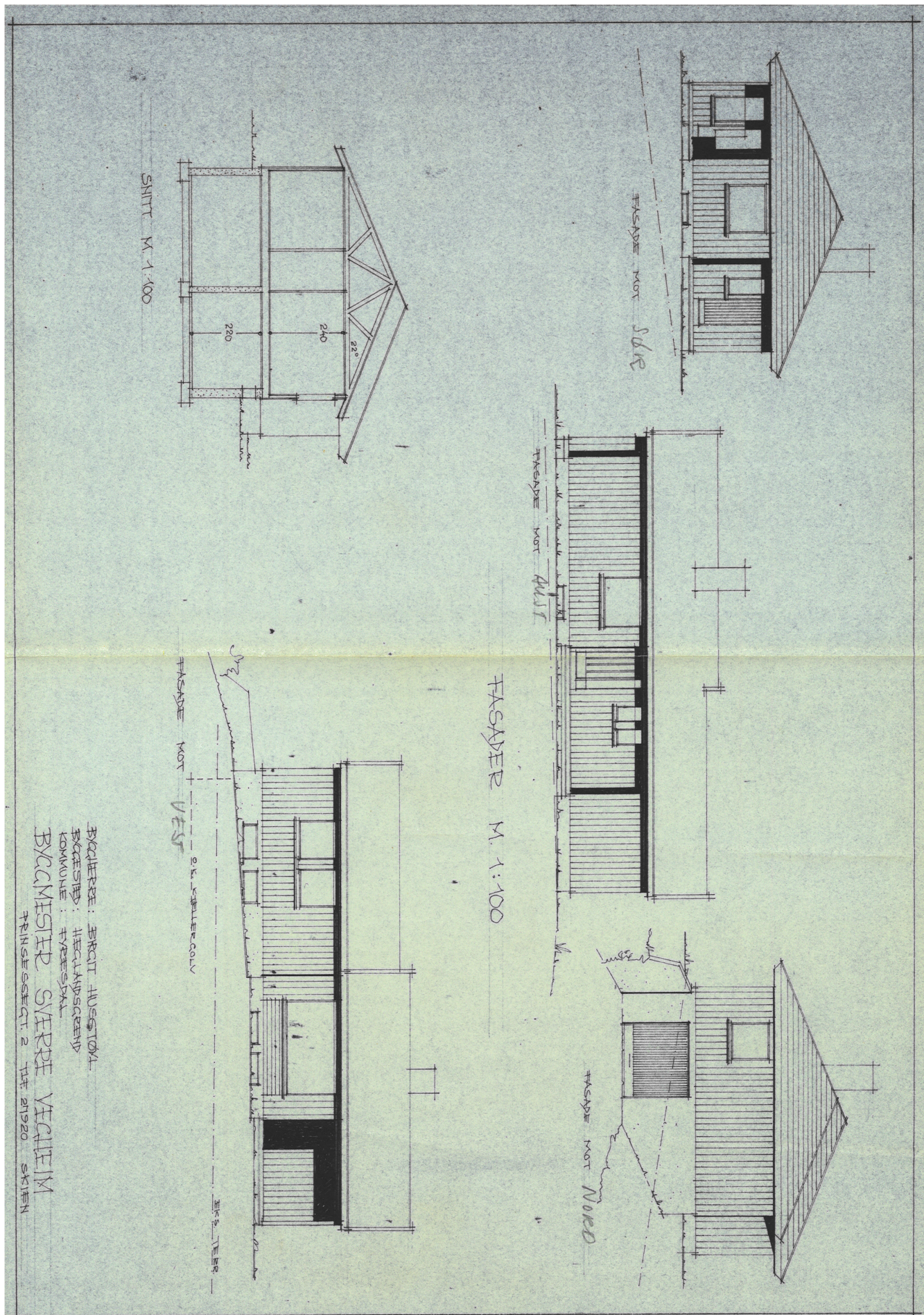
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





BYGGERE: BIRGIT HUSSTØYL  
 BYGGELED: HEGGLANDSGREND  
 KOMMUNE: FYRESDAL  
 BYGGMESTER: SVERRE VEGHEIM  
 PRINSESSEGT. 2 148 21920 SKIEN

**FERDIGATTEST**  
 (Bygningslovens § 99, nr. 1)

Sverre Vegheim,  
 Prinsessegt. 2,  
 3700 Skien

Journalnr.	503.1
Dato, avsluttende synsforr.	07.01.76

Arbeidssted	Parsell av 43/4, Hegglandsgrend.
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Bustadhus
Byggherre	Birgit Husstøyl, 3870 Fyresdal
Byggemelder	Sverre Vegheim, Skien
Ansvarshavende	Sverre Vegheim, Skien

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.  
 Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).  
 Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

- Merknader:**
- Luftrister for oljebrenner mangler.
  - Panelbord i hjørne spisetue bulket.
  - Bunn pipeløp renskes og pusses skrå.
  - Takrennedløp søraust ikkje tilknytt.
  - Utv. trapper og veranda ikkje ferdig.
  - Innpussing vindu/dører i kjeller.
  - Innv. puss i delar av kjellar.
  - Ovannevnde manglar må rettast snarast.

Fyresdal den 07.01.76

*Asbjørn Berge*  
 Asbjørn Berge, bygningssjef  
 FYRESDAL KOMMUNE  
 BYGNINGSSJEFEN



Ordre: 55377

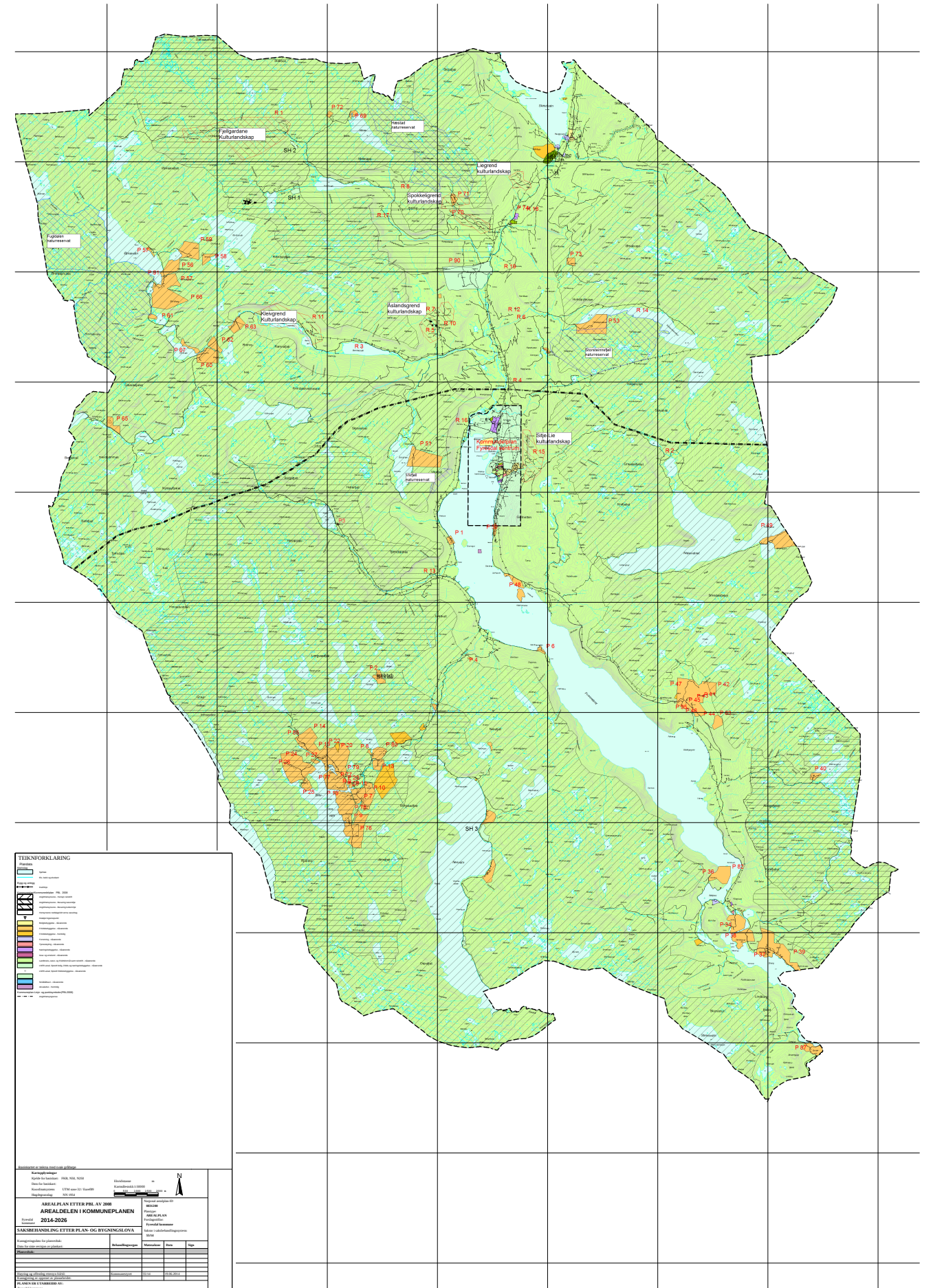
Eiendom: 3823-43/17  
Fyresdalsvegen 1726  
3870 Fyresdal

### K38230009 Vei, vannforsyning og avløpsforhold

HALLGEIR.LUND@FYRESDAL.KOMMUNE.NO, 30.06.2023 10:01:

#### Levert til kunde

Huset på tomta 43/17 er ikkje kopla på det kommunale nettet for vatn og kloakk.  
Huset ligg like ved fylkesveg 355 i Hegglandsgrend og har privat veg.



**TEKNIKFORKLARING**

Grønne	Blått
...	...

**AREALPLAN ETTER PREL AV 2008**  
**AREALDELLEN I KOMMUNEPPLANEN**  
**2014-2026**

**SANNSJENNING ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVA**

Planlagt	Revidert	Utsatt	Ikke



Ordre: 55377

Eiendom: 3823-43/17  
Fyresdalsvegen 1726  
3870 Fyresdal



## K38230010 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

MARI.JUVA@FYRESDAL.KOMMUNE.NO, 29.06.2023 08:49:

### Levert til kunde

Renovasjon, slam og feiing. årsbeløp på 6 215 kr.

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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



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

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



## Boligkjøperpakken

Riktig forsikret fra start.

### If Huspakke

#### Boligkjøperforsikring

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

#### Husforsikring

Huset ditt er forsikret for det meste som kan gå galt, blant annet mot brann, vann og naturskade. I tillegg får du råd og tips om både oppussing og vedlikehold av våre eksperter.

#### Innboforsikring

Med en av markedets beste innboforsikringer er alle tingene dine godt forsikret.

#### Renteforsikring

Mange kjøper ny bolig før den gamle er solgt. Og noen ganger tar det lengre tid å selge den gamle boligen enn du regner med. Å måtte betale renter på to lån kan ta nattesøvnen fra de fleste. Med renteforsikring hjelper If deg med rentekostnaden på boligen, så du kan sove godt om natten.

#### Priser

Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA 15 050 kroner  
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA 17 550 kroner

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

### If Leilighetspakke

#### Boligkjøperforsikring

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

#### Innboforsikring

Med en av markedets beste innboforsikringer er alle tingene dine godt forsikret.

#### Renteforsikring

Mange kjøper ny bolig før den gamle er solgt. Og noen ganger tar det lengre tid å selge den gamle boligen enn du regner med. Å måtte betale renter på to lån kan ta nattesøvnen fra de fleste. Med renteforsikring hjelper If deg med rentekostnaden på boligen, så du kan sove godt om natten.

#### Priser

Boliger med andels- eller aksjonsnummer	8 250 kroner
Boliger med seksjonsnummer	9 250 kroner

“ Godt å se at forsikringen virker når man har krav på det.  
*Martin, Viken*



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 eiendoms-

megler 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 angrep på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her: <https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrere>

#### Forsikringsforetak

If Skadeförsäkring (publ)  
106 80 Stockholm, Sverige  
Organisasjonsnummer 516401-8102

Forsikringsfilial:  
If Skadeforsikring NUF  
Postboks 240, 1326 Lysaker  
Telefon: 21 49 24 00  
[if.no](https://www.if.no)

#### Spørsmål om If Boligpakke

If Skadeforsikring NUF  
Telefon: 21 49 00 81  
[boligkjoper@if.no](mailto:boligkjoper@if.no)

#### Forsikringsformidler

Buysure AS  
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo  
Telefon: 95 46 06 60  
[post@buysure.no](mailto: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](mailto:klage@buysure.no)

#### Finansklagenemda

Pb. 53 Skøyen, 0212 Oslo  
Telefon: 23 13 19 60  
[post@finkn.no](mailto: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 bekræfte 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](http://www.nef.no) - [firmapost@nef.no](mailto:firmapost@nef.no)



# BUDSKJEMA

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

**Oppdragsnr:** 48230103

**Adresse:** Fyresdalsvegen 1726, 3870 Fyresdal

**Betegnelse:** GNR 43, BNR 17 i Fyresdal 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: .....

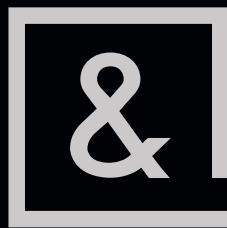
E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

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

STED/DATO/KL: ..... UNDSKRIFT: .....

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





LOKALMEGLERENPARTNERS.NO