

 **PARTNERS**
EIENDOMSMEGLING
i samarbeid med GOBB



SYNNSÆTTERVEGEN 32

04

Velkommen til Synnsætervegen 32

06

Nøkkelinformasjon/Megler

34

Beliggenhet

39

Plantegning

42

Eiendommen

49

Tekniske dokumenter



SYNNSÆTERVEGEN 32

Velkommen til Synnsætervegen 32 - en flott og innholdsrik fritidsbolig på Synnfjell i Nordre Land kommune. Fritidsboligen ligger flott til med fantastisk utsikt mot både Synnfjorden og Synnfjell. Med andre ord, her får du både i pose og sekk!

Boligen er opprinnelig fra år 2000, men er tilbygget senest i 2015 og mye av standarden er fra senere tid. Her har du alle fasiliteter og rominndelingen er fin og praktisk. Kjøkken med god spise plass, en ekstra tv-stue, 4 gode soverom og bad med adgang til badstue gjør hytta svært funksjonell og praktisk for en stor familie. Utvendig har du adgang til praktisk bod med lagringsplass og opplegg for vaskemaskin, samt et ekstra toalett.

I området rundt er det flotte turmuligheter både sommer og vinter. Synnfjellet byr på et fantastisk løypenett vinterstid og fine turstier på sommeren. Det er også fine sykkelmuligheter blant annet på grusveier innover mot Langsua nasjonalpark.

Vi ønsker velkommen til en hyggelig visning!

SYNNSÆTERVEGEN 32

| | |
|---------------|------------------|
| Prisantydning | 4 750 000 |
| Omkostninger | 132 540 |
| Totalpris | 4 882 540 |
| P-rom | 126 m2 |
| Bruksareal | 141 m2 |
| Soverom | 4 |
| Bad | 1 |
| Eierform | Selveier |
| Byggeår | 2000 |
| Eiet tomt | 1002 m2 |



Caroline Svensrud

Eiendomsmegler

95 28 70 57 / caroline@partnerseiendomsmegling.no

& PARTNERS
EIENDOMSMEGLING
i samarbeid med GOBB

Storgata 28 2882 Dokka







STANDARD

Hytta har en gjennomgående god standard og er tilbygget og modernisert de senere årene. I 2015 ble hytta tilbygget med stue og spisedel på kjøkkenet i 1. etasje og 2 soverom i 2. etasje. Denne innholdsrike hytta innbyr til mange hyggelige dager til fjells og her er det god plass til både storfamilien og venner!

1. ETASJE:

Kjøkken/spisestue

Pent kjøkken med innredning fra byggeår. Innredningen har under- og overskap med profilerte fronter.

Benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskap. Spisestue i ene delen hvor det er hyggelig å samles til gode måltider.

Stue

Hytta har 2 romslige stuer, ene benyttes som tv-stue. Begge stuen har fine innredningsmuligheter og god plass til både sofa og andre sittemøbler. Det er synlige åser i himling og flere vinduer slipper både dagslys og naturen inn. Peis med innstatts som varmer godt på kjørlige høst- og vinterkvelder i den ene stuen.

Fra den største stuen er det utgang til terrasse hvor omgivelsene virkelig kan nytes.

Bad

Badet er fra byggeår. Overflater på gulv av fliser. Vegger har overflater av trepanel. Badet er innredet med servant med skap, dusjkabinett og WC. Rommet varmes opp med varmekabler i gulv.

Badstue

Badstue er bygget innenfor bad. Overflater av belegg på gulv og trepanel på vegger. Ventil montert på vegg mot bad. Elektrisk badstueovn og sittebenker av tre.



Soverom

Hytta har totalt 4 soverom, ett av disse i 1. etasje. Rommet har god plass til dobbeltseng og garderobeskap.

Bod/vaskerom

Vaskerom/bod med utvendig adkomst er tilbygget i 2005. Overflater av fliser på gulv og trepanel på vegger. Opplegg for vaskemaskin og toalett og servant i rommet. Rommet varmes opp med varmekabler i gulv. Hytta har i tillegg en innvendig bod med adkomst fra ene stuen.

2. ETASJE:

Toalettrom

Toalettrom med overflater av heltregulv og trepanel. WC og servant i rommet. Rommet varmes opp med panelovn på vegg.

Soverom

3 av 4 soverom er i 2. etasje, alle med god plass til dobbeltsenger, nattbord, kommoder etc.

2 av soverommene er tilbygget i 2015.

Innvendige overflater

Gulv har overflater av heltre og fliser.

Vegger har overflater av trepanel.

Himlinger har overflater av trepanel og synlige åser.























BELIGGENHET

Fritidseiendom med flott beliggenhet i Synnfjellet. Området er bebygget med hytter.

Eiendommen har vestvendt beliggenhet som gir gode solforhold og det er flott utsikt fra denne eiendommen. Det er fine turmuligheter i området sommer og vinter med merkede turstier og et godt utbygd skiløypenet. Området er meget snøsikkert og det er milevis med oppkjørte skiløyper i området.

Spåtind som er høyeste topp, ligger på 1414 moh, men det er også flere andre fine toppturer i Synnfjellet, f.eks Svartkampen, Skjervungsfjellet etc.

Det er også flere fine fiskevann, fint for bær og sopp, og det er fine gruseier innover fjellet som er fint med f.eks sykkel.

Synnfjellporten er et hyggelig sted å besøke om du ønsker en matbit eller en kaffe med noe søtt til.

Nærbutikk er ved Fagerlund, ca. 18 km fra eiendommen, i krysset hvor man svinger opp til Synnfjell, denne er også søndagsåpen.

Landsbyen Dokka som er kommunens hovedsete med de fleste fasiliteter ligger ca 42 km fra eiendommen.

Ca. 2 timer og 50 minutter med bil til/fra Oslo.

Synnsætervegen 32

Høyde over havet

884 m



Offentlig transport

| | |
|-----------------------------|---------------------|
| 🚗 Nysætra Linje 412 | 12 min 🚗 11.1 km |
| 🚗 Strømsgrenda Linje 412 | 15 min 🚗 13.3 km |

Avstand til byer

| | |
|-------------|--------------|
| Lillehammer | 1 t 2 min 🚗 |
| Hamar | 1 t 33 min 🚗 |
| Oslo | 2 t 53 min 🚗 |

Ladepunkt for el-bil

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

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 692 m
- 426 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Gamlestølen
- Kjøretid: 53 min
- Skitrekk i anlegget: 1

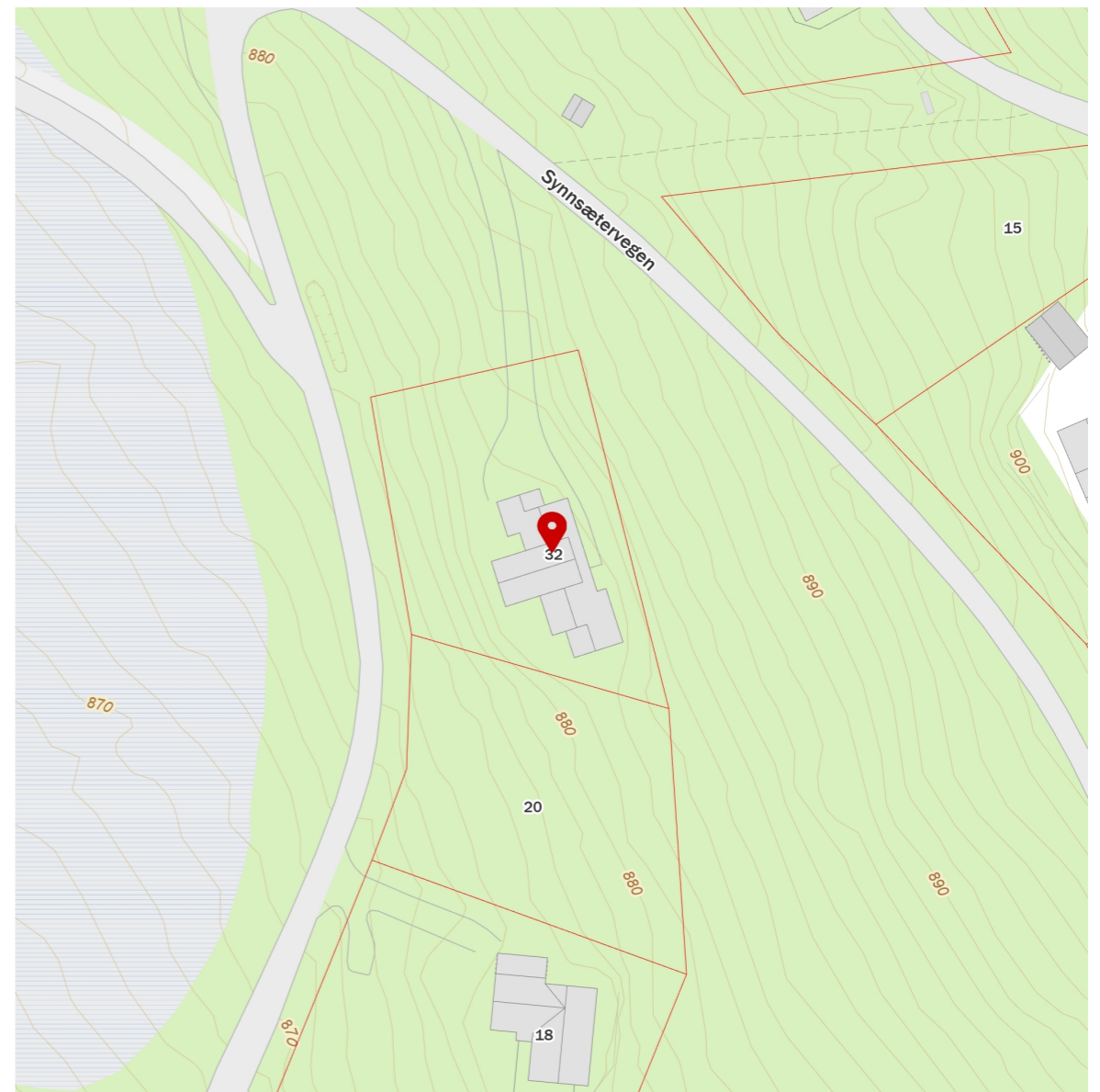
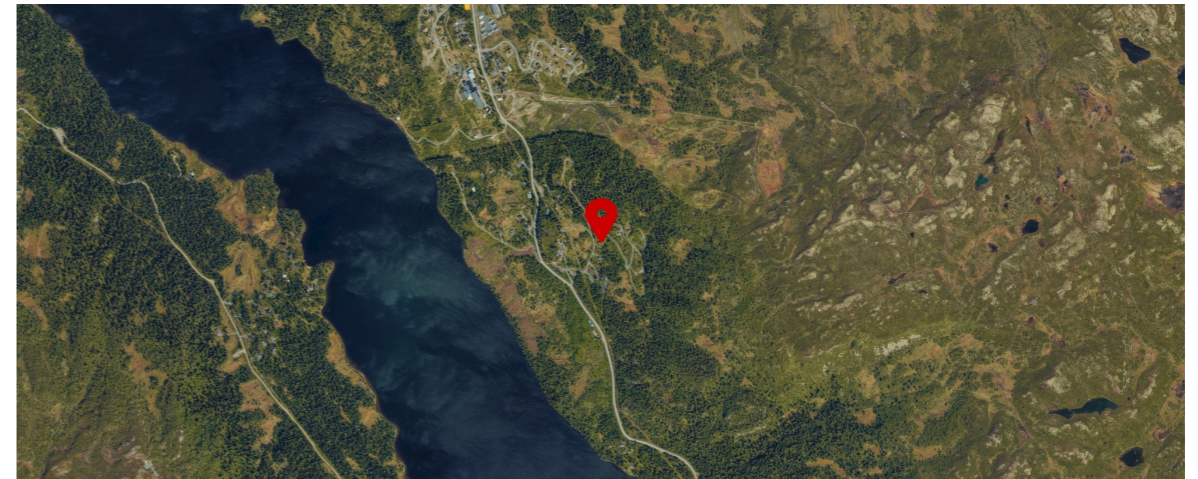


Sport

| | |
|--|---------------------|
| ⚽ Åmot ballbane Fotball | 25 min 🚗 21.1 km |
| ⚽ Torpa barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball | 27 min 🚗 24.8 km |

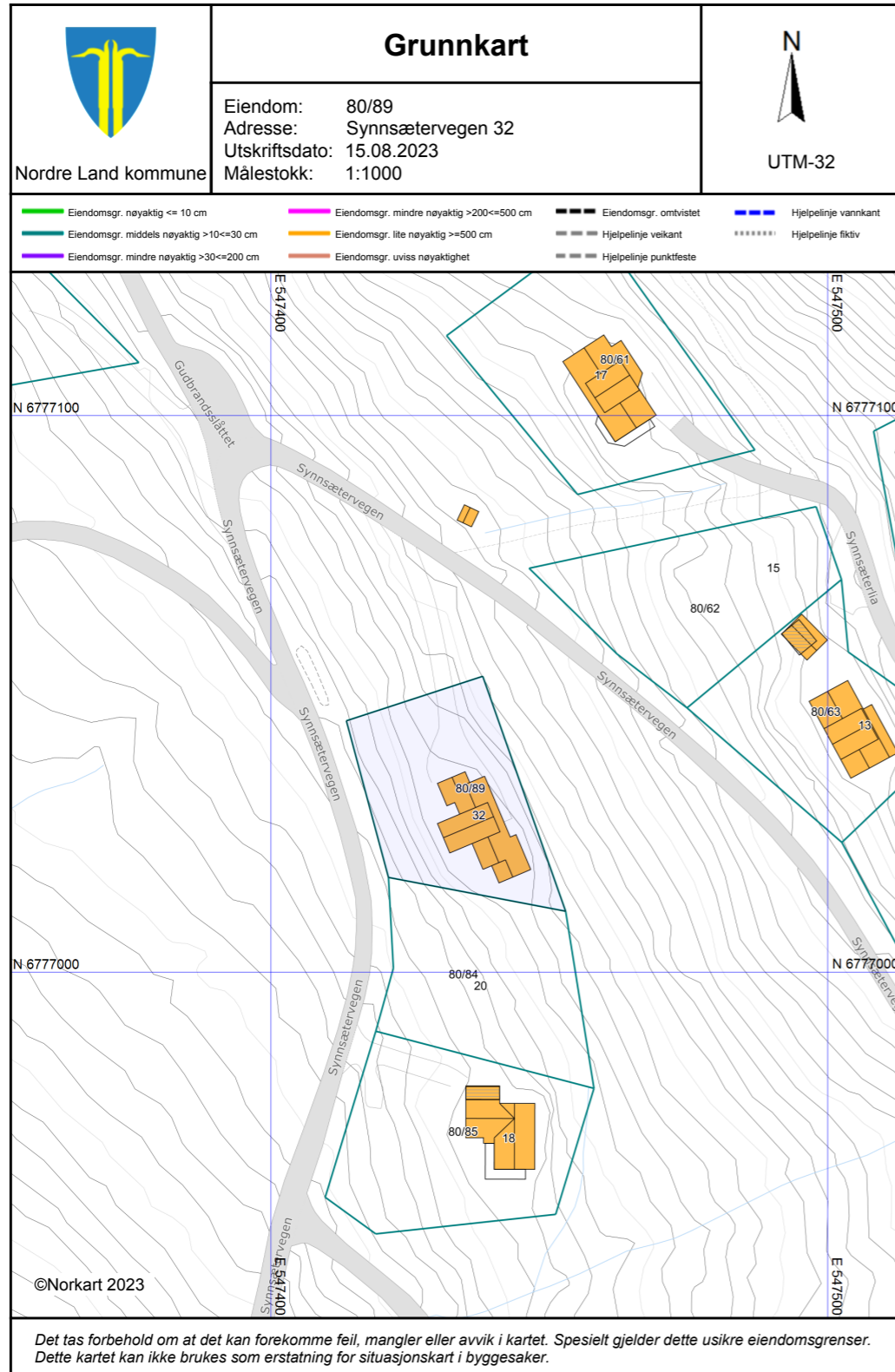
Dagligvare

| | |
|---|---------------------|
| Joker Torpa Søndagsåpent | 21 min 🚗 18.3 km |
| Nærbutikken Nørsteli Post i butikk, PostNord | 29 min 🚗 25.1 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

Hytta er oppført med oppstuggu på midten der det er 2 etasjer ellers 1. etasje på bygningen.

1. etasje: Hall, kjøkken, stue, tv-stue, bad, badstue, soverom, bod/vaskerom og bod med utv. adkomst.

2. etasje: Toalettrom, trapperom og 3 soverom.



| | |
|--------------|--------------------------|
| P-ROM | 126 M² |
| BRA | 141 M² |

Synnsætervegen 32



hems



1.etg

Skissen er ikke målriktig, avvik forekommer

EIENDOMMEN

Beregnet total kostnad

4 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

240,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

118 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 750 000,-))

12 550,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

132 540,- (Omkostninger totalt)-----
4 882 540,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Løpende kostnader

Kommunale avgifter, strøm, forsikringer, tv/internett, veg/brøyting, medlemskap i Skjervungfjellet hyttegrend og løpende vedlikehold etc. er eksempler på løpende kostnader

Vedtekter for Skjervungfjellet hyttegrend ligger vedlagt i salgsoppgaven og disse beskriver bl.a. snøbrøyting, veivedlikehold og vedlikehold av 3 pumpehus.

Pt. er andel til veivedlikehold, vann (strøm) og snøbrøyting 10.500,- i året. Innbetaling 5.250,- april og 5.250,- i august.

Forsikring

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer: 19491781

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2 og 3:

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. Målt ca 6 cm overflateavvik på gulv inne i 1.etg av hytte og 3 cm skjevhet i 2. etg. som kan indikere noe setninger i grunn, men opplyst av eier at det ikke har vært bevegelser etter oppføring som eier er kjent med. Dels løse stubbeloftsplater observert på undersiden av gulv.

- Sluk, membran og tettesjikt bod/vaskerom: Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Vegger i våtsone har ikke tettesjikt. Dette gjelder sone bak servant. Gulv i rommet har ikke tettesjikt og rommet tilfredsstillende derfor ikke krav til våtrom. Kostnadsestimat kr. 50 000 - 100 000.

- Overflater og konstruksjon toalettrom: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Kostnadsestimat under kr. 10 000.

TG 3 tekniske installasjoner:

- Branntekniske forhold: Kostnadsestimat under kr. 10 000.

TG IU konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig takkonstruksjon/loft.

TG 2 utvendig:

- Vinduer

- Dører

TG 2 innvendig:

- Radon

- Kryp kjeller

- Trapper

- Overflater vegger og himling bad

- Overflater gulv bad

- Sluk, membran og tettesjikt bad

- Overflater vegger og himling bod/vaskerom

- Overflater gulv bod/vaskerom

- Ventilasjon bod/vaskerom

- Teknisk anlegg badstue

TG 2 tekniske installasjoner:

- Vannledninger

- Varmtvannstank

- Elektrisk anlegg

TG 2 tomteforhold:

- Drenering

- Grunnmur og fundamenter

- Terrengforhold

- Utvendige vann- og avløpsledninger

- Septiktank

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. 2: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Eget arbeid, støp, membran og fliser på bad. Støp og fliser i bod.

- Pkt. 2.3: Er arbeidet byggemeldt? Toalett, vask og opplegg for vaskemaskin i bod er ikke byggemeldt.

- Pkt. 4: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Skiftet 2 stk kraner på bad, eget arbeid. Alt annet er utført av faglært person. Andreassen & sønn AS Hov, Hagens Rørservice AS Dokka Rølegger Willy Framnes Nordre Land.

- Pkt. 7: Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Liten sprekk i ringmur på tilbygg, kom før bygget ble reist. Ikke utviklet seg videre.

- Pkt. 9: Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende? Mus noen ganger på høsten, ingen skader.

- Pkt. 12: Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade? Ved oppsett av tilbyggene. LH Bygg AS Berkåk Synna Bygg AS, Nordre Land.

- Pkt. 13: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ved oppføring av bygg og tilbygg. Vokks Intallasjon AS Land Elektriske AS Dokka.

- Pkt. 13.1: Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget? Usekker på om dette finnes på hovedbygget fra 2000 og tilbygget fra 2005.

- Pkt. 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? Det er kommet en reguleringsplan for vann-og avløp i området. - Pkt. 19: Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen? Ikke fra det offentlige, finnes ett vedlegg til skjøtet som beskriver valg av farge, taktekking og bebyggelse.

- Pkt. 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)? Vedtekter i Skjervungfjellet hyttegrend som beskriver snøbrøyting, veivedlikehold og vedlikehold av 3 pumpehus.

Boligens areal

Primærrom: 126 kvm, Bruksareal: 141 kvm

1. etasje:

Bruksareal: 107 m².

Primærrom: 92 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Hall, kjøkken, stue, tv-stue, bad, badstue og soverom.

2. etasje:

Bruksareal: 34 m².

Primærrom: 34 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Toalettrom, trapperom og 3 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: 1 002 kvm, Eierform: Eiet tomt

Noe avvik mellom opplyst og faktisk areal må påregnes. Tomten er tilnærmet flat rundt hytte og skrånet på øst og vestsiden. Opparbeidelse med grøntarealer og grus på eiendommen.

Garasje / parkering

Biloppstillingsplass på eiendommen.

Byggemåte

Hytten er oppført i 2000, tilbygget med vaskerom/bod fra 2005 og tilbygget med stue, spisedel og 2 soverom fra 2015. Bygningen er oppført med oppstuggu på midten der det er 2 etasjer ellers 1. etasje på bygningen. Grunnmur av isolerte ringmurselementer med krypkjeller under bjelkelag. Etasjeskiller av trebjelkelag med dimensjonering og isolering fra byggeår. Vegger over grunnmur er oppført i trebindingsverk med utvendig trepanel. Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med torv.

Lovlighet: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger på tilbygg, som også viser hele plantegningen for hytta, fra 2014. Vaskerom/bod med utvendig adkomst er ikke byggesøkt som våtrom på tegninger. Badstue er ikke beskrevet som badstue på tegninger fra kommunen, men opplyst at dette er anført som badstue på byggetegninger fra 2000, man ser også at det er dør fra bad inn til dette rommet på tegninger fra 2014. Anbefales på generelt grunnlag at tegninger oppdateres slik at disse samsvarer med dagens bruk.

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

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest fra 2002 og for tilbygg fra 2022 i kommunens arkiver.

Oppvarming

Hytta varmes opp med ved og strøm.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter D

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. 10 807,75 pr. år

Beløpet er fakturert beløp i 2022 og gjelder fast årlig beløp på eiendomsskatt, feiilig, renovasjon og slam. Vi tar forbehold om avvik i oppgitt beløp opplyst fra kommunen. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning og vil kunne variere.

Formuesverdi

Formuesverdi som sekundærbolig kr. 147 575 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 kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Regulering

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

Eiendommen ligger innenfor hensynssone Krav vedrørende infrastruktur (H410) og Krav om felles planlegging (H810_1) hvor ny reguleringsplan for Spåtind område er under arbeid.

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

- 1998/3012-2/20 Bestemmelse om bebyggelse 03.06.1998

Forbud mot næringsvirksomhet

Bestemmelse om deleforbud

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

- 1998/3012-4/20 Bestemmelse om gjerde 03.06.1998

Bestemmelse om beiterettigheter

Rettigheter på andre eiendommer:

Rettigheter på 3448-80/2, 3448-80/131, 3448-80/132, 3448-80/133, 3448-80/134:

- 1998/3012-3/20 Bestemmelse om vannrett 03.06.1998

rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:80 Bnr:61

rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:80 Bnr:62

rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:80 Bnr:63

rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:80 Bnr:65

rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:80 Bnr:66

rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:80 Bnr:76

rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:80 Bnr:77

rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:80 Bnr:78

rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:80 Bnr:79

rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:80 Bnr:80

rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:80 Bnr:81

rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:80 Bnr:82

rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:80 Bnr:83

rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:80 Bnr:84

rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:80 Bnr:85

rettighetshaver:Knr:3448 Gnr:80 Bnr:89
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om veg
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter

Vei/vann/avløp

Felles privat adkomstveg opp til eiendommen som dels er bratt. Årlige kostnader med adkomstveg må påregnes.

Eiendommen er tilkoblet privat vannverk i området. Vann fra private drikkevannskilder må på generelt grunnlag påregnes løpende vedlikehold og ettersyn. Anbefales på generelt grunnlag at det sendes inn vannprøve for å kontrollere kvalitet på drikkevann.

Eiendommen har privat avløp via tett septiktank på 10 m³ iht opplyst av Nordre Land Kommune. Det er ikke opplyst feil med avløpsanlegg, men private avløpsanlegg vil kreve vedlikehold og ved økt eller endret bruk kan det være behov for oppgradering. Anleggets alder tilsier at oppgradering må påregnes som nært forestående.

Tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Mulighet for at senger, møbler og noe inventar kan overtas etter nærmere avtale med selger.

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

Sammen med Tryg har vi skreddersydd boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du

har alle forsikringene du trenger - enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om. Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, renteforsikring - for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig - samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert. Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

Budgivning

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 95 28 70 57 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

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

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

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

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

Synnsætervegen 32, 2880, Nord-Torpa, Gnr. 80 bnr. 89 i Nordre Land kommune

Eier

Anne Berit Klinge Holtop
Vidar Holtop

Oppdragsnummer

61-23-0081

Meglernes vederlag

Innhenting opplysninger (Kr.7 400)
Markedspakke (Kr.22 900)

Gebyr for utsatt betaling (Kr.2 500)
Panteattest selger (Kr.125)
Oppgjør (Kr.6 900)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Provisjon (forutsatt salgssum: 4 800 000,-) (Kr.57 600)
Tinglysingsgebyr elektronisk (Kr.897)
Visninger pr. stk. (Kr.3 000)

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det 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 Partners Eiendomsmedling 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

📍 Synnsætervegen 32, 2880 NORD-TORPA

🏠 NORDRE LAND kommune

gnr. 80, bnr. 89



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Lie Bygg & Takst AS

Lie Bygg & Takst AS, Etablert 2007 består av 3 erfarne Takstingeniører.
Takstingeniør Morten Lie: Takstingeniør fra 2007 utdannet ingeniør med lang erfaring innen Prosjektledelse/Byggeledelse innen bygg og anlegg.
Takstingeniør Tor Håkon Schjørlien: Takstingeniør fra 2015. Utdannet Byggmester. Erfaring fra Byggeledelse.
Takstingeniør Egil Sjørengen: Takstingeniør fra 2020 utdannet Ingeniør med bakgrunn fra Byggeledelse.
Lie Bygg & Takst AS har ved flere anledninger deltatt som fagmann i TV-programmet TV2 hjelper deg.
Lie Bygg & Takst AS utfører alt av taksering innenfor Tilstandsrapport, Verditakst, Skadetaksering, Skjønn, Reklamasjon, Landbrukstaksering, Næringseiendommer og Tomteområder m.m.
Kontakt oss på Tlf 412 91 275



Areal (BRA): Fritidsbolig 141 m²



Befaringsdato: 28.08.2023 Rapportdato: 07.09.2023 Oppdragsnr.: 20279-1438 Referansenummer: VE5599

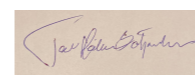
Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Tor Håkon Schjørlien



Gyldig rapport
07.09.2023

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.

Rapportansvarlig



Tor Håkon Schjørlien
Uavhengig Takstingeniør
tor@lietakst.no
470 43 802



Oppdragsnr.: 20279-1438

Befaringsdato: 28.08.2023

Side: 2 av 22

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 vaskeområde, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Fritidseiendom med flott beliggenhet i Synnfjellet. Eiendommen har vestvendt beliggenhet som gir gode solforhold og flott utsikt fra denne eiendommen. Kort veg opp til Spåtind der det er mange muligheter for aktiviteter med bla. et godt utbygd skiløypenett og merkede turstier. Området er bebygget med hytter. Landsbyen Dokka som er kommunens hovedsete med de fleste fasiliteter ligger ca 42 km fra eiendommen. Nærbutikk ligger ca 18 km fra eiendommen. Hytten er oppført i 2000 og fremstår med gjennomgående god standard. Hytten inneholder bla. bad, bod/vaskerom, badstue, WC rom, 4 soverom, kjøkken med god plass til spisemøbler og romslig stue/tv stue.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE:

Hytten er oppført i 2000, tilbygget med vaskerom/bod fra 2005 og tilbygget med stue, spisedel og 2 soverom fra 2015. Bygningen er oppført med oppstuggu på midten der det er 2 etasjer ellers 1. Etasje på bygningen. Grunnmur av isolerte ringmurselementer med krypkjeller under bjelkelag. Etasjeskiller av trebjelkelag med dimensjonering og isolering fra byggeår. Vegger over grunnmur er oppført i trebindingsverk med utvendig trepanel. Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med torv.

OPPVARMING: Hytten varmes opp med ved og strøm.

STANDARD OG KONKLUSJON TILSTAND:

Hytten har en gjennomgående god standard fra byggeår og er løpende vedlikeholdt etter behov for eier. Hytten fremsto i generelt god stand etter alder ved befaring. Enkelte punkter i rapporten er vurdert opp mot dagens krav og kan derfor ha et avvik der det ikke nødvendigvis er behov for umiddelbare tiltak. Se rapportens enkelte punkter for ytterligere beskrivelse og detaljer.

ADKOMSTVEG:

Felles privat adkomstveg opp til eiendommen som dels er bratt. Årlige kostnader med adkomstveg må påregnes. Kostnader med brøyting/strøing tilkommer etter nedbørsmengder og behov.

VANN:

Eiendommen er tilkoblet privat vannverk i området. Vann fra private drikkevannskilder må på generelt grunnlag påregnes løpende vedlikehold og ettersyn.

Anbefales på generelt grunnlag at det sendes inn vannprøve for å kontrollere kvalitet på drikkevann.

AVLØP:

Eiendommen har privat avløp via tett septiktank på 10 m3 iht opplyst av Nordre Land Kommune. Det er ikke opplyst om feil med avløpsanlegg, men private avløpsanlegg vil kreve vedlikehold og ved økt eller endret bruk kan det være behov for oppgradering. Anleggets alder tilsier at oppgradering må påregnes som nært forestående.

TOMT:

Areal av tomt er iht kommunens webkart. Noe avvik mellom opplyst og faktisk areal må påregnes. Tomten er tilnærmet flat rundt hytte og skrånet på øst og vestsiden. Opparbeidelse med grøntarealer og grus på eiendommen. Biloppstillingsplass på eiendommen.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| ETASJE | TOTALT | P-ROM | S-ROM |
|------------|------------|------------|-----------|
| 1. Etasje | 107 | 92 | 15 |
| 2. Etasje | 34 | 34 | 0 |
| Sum | 141 | 126 | 15 |

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

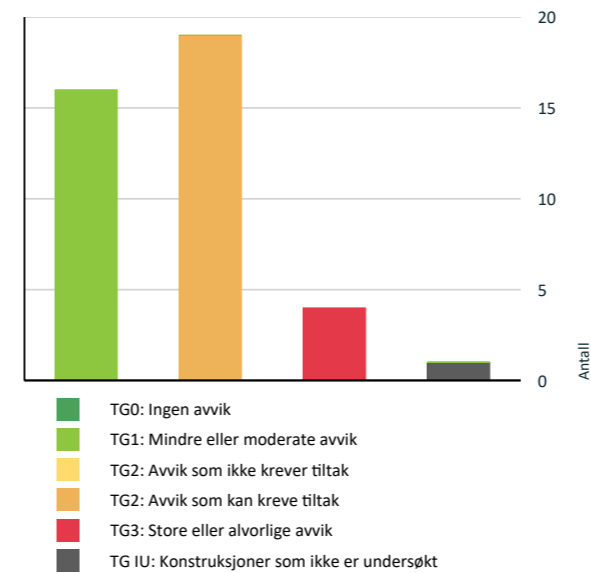
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Vaskerom/bod med utvendig adkomst er ikke byggesøkt som våtrom. Badstue er ikke tegnet inn som badstue på oversendte tegninger, men opplyst at dette er anført som badstue på byggetegninger fra 2000 som ikke er oversendt. Anbefales på generelt grunnlag at tegninger oppdateres slik at disse samsvarer med dagens bruk.

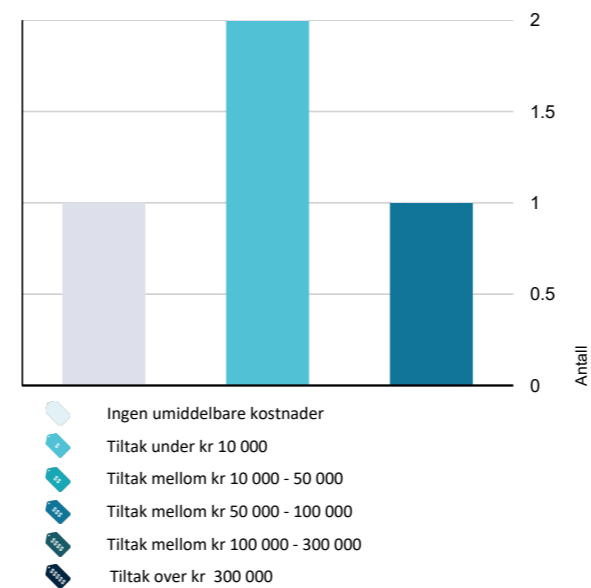
Sammendrag av boligens tilstand

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

Bilder som er satt inn i rapporten er kun for å vise enkelte skader. Dette betyr ikke nødvendigvis at bilde av skadet bygningsdel er eneste skade på nevnt bygningsdel. Dette er kun for å vise noen av skader og vedlikeholdsbehov som er observert ved befaring. Undertegnede er ikke fagmann på elektriske anlegg og dette er kun besiktiget ut fra det som var synlig ved befaring. For ytterligere informasjon anbefales gjennomgang med El-Takstmann. Undertegnede er ikke fagmann på VVS/røropplegg og dette er kun besiktiget ut fra det som var synlig ved befaring. For ytterligere informasjon anbefales gjennomgang med fagkyndig. Kaldloft er ikke vurdert da det ikke var tilgjengelig adgang til loft ved befaring. Kostnadsestimater er beregnet på skjønnt ut fra det som var synlig ved befaring. Avvik i kostnadsestimater må påregnes da alle forhold ikke er kjent. Det er kun punkter som er gitt TG 3 som er kostnadsestimert. Punkter som er gitt TG 2 kan likevel måtte påregnes kostnader som nært forestående. Kontroll av planhetsavvik på gulv er ikke utført i alle rom.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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.

Målt ca 6 cm overflateavvik på gulv inne i 1. Etg av hytte og 3 cm skjevhet i 2. Etg. som kan indikere noe setninger i grunn, men opplyst av eier at det ikke har vært bevegelser etter oppføring som eier er kjent med.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bod/vaskerom [Gå til side](#)

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Vegger i våtsone har ikke tettesjikt. Dette gjelder sone bak servant. Gulv i rommet har ikke tettesjikt og rommet tilfredsstiller derfor ikke krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom [Gå til side](#)

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Eldre boliger enn Tek 10:
Har du en bolig med mer enn en etasje skal du ha minst en røykvarslere i hver etasje.

Krav til plassering av røykvarslere i bolig (Gjelder eldre og nyere boliger):
-En røykvarslere i hver etasje.
-En i sone utenfor soverom.
-En i sone kjøkken/stue.
-En i sone utenfor teknisk rom.
For maksimal sikkerhet anbefales det alltid å montere røykvarslere på soverom – bruk gjerne en varslere som også kan oppdage usynlige branngasser som kullor (CO).

Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.

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

-Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver
-Skum-/vannapparat på minimum 9 liter
-Skum-/vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minimum 21A etter NS-EN 3-7:2004+A1:2007.
-Formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Slokkeutstyret skal kunne benyttes i alle rom.
Eieren skal sørge for at utstyret kontrolleres og vedlikeholdes i henhold til leverandørens anvisninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke montert beslag under dør.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Krypkjeller er på generelt grunnlag ansett som en risikokonstruksjon og har erfaringsmessig hyppigere forekomst av fuktskader. Fuktskader i kryperom skyldes lange perioder med relativ luftfuktighet (RF) over ca. 80 % og temperaturer over 5–6 °C. Den høye luftfuktigheten kan være et resultat av manglende fuktsperre mot grunnen og utilstrekkelig ventilasjon. Kryperom som er ventilert med uteluft, får også høy luftfuktighet fordi temperaturen i kryperommet i deler av sommerhalvåret er lavere enn utetemperatur. De varmetrege massene i bakken i kryperommet holder på kulda, og gjør at temperaturen der stiger saktere enn i utemiljøet. Fuktig, varm luft som trekkes inn i kryperommet på forsommeren, kjøles ned, og da stiger den relative luftfuktigheten. I tillegg vil den kalde grunnen i kryperommet kjøle ned golvkonstruksjonen ved strålingsutveksling.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)

Det er uegnede materialer i våtsone
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsone (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vegger i våtsone har ikke tettesjikt og det forutsettes videre bruk av dusjkabinett i rommet.

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ingen membranoppkant ved terskel ut fra det som synes ved befaring. Dette medfører økt risiko for at vann kan renne ut av rommet ved evt lekkasje. Lokal skade i gulvflis observert ved befaring.

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

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Vegger i våtsone har ikke tettesjikt.

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bod/vaskerom [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsone (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Overflater Gulv > Bod/vaskerom [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ingen membranoppkant ved terskel ut fra det som er synlig ved befaring.
En del lagrede gjenstander i rommet ved befaring begrenset kontrollmulighet av alle overflater.

! Våtrom > Ventilasjon > Bod/vaskerom [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

! Spesialrom > Teknisk anlegg > Badstue [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

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

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

Slik røropplegg er avsluttet i benkskap vil evt lekkasjevann fra ytterrør renne ut i benkskap på kjøkken.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

El. anlegg i boligen fra byggeår.
Sikringsskap med automater er plassert på bod med utvendig adkomst.

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

Det er avvik:

Lokalt observert sprekker i sementplate utvendig samt skjevheter i gulv som kan indikere noe setninger/bevegelse etter årstider. Opplyst av eier at det ikke har vært bevegelse i bygget som eier er kjent med etter oppføring.

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

Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2000

Kommentar
Opplyst byggeår av eier.

Anvendelse
Hytte

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

Vedlikehold
Bygget fremsto som jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

| År | Byggeår | Beskrivelse |
|------|---------------|---|
| 2005 | Tilbygg | Bod som er definert som bod/vaskerom påbygget |
| 2015 | Tilbygg | Tilbygget stue i 1. Etg og spisedel på kjøkken samt 2 soverom i 2. Etg. |
| 2015 | Modernisering | Drenering rundt hytte bortsett fra mellom inngang og hjørne på opprinnelig del der vaskerom er tilbygget. |

UTVENDIG

Taktekking

Taket er tekket med torv.
Undertak er ikke vurdert da dette ikke er tilgjengelig for besiktigelse.
Dekkbord av tre montert.
Avvik er ikke gitt grunnet alder pga at taktekkinger og undertak er mindre enn 25 år.

Nedløp og beslag

Takrenner av tre og kjettingnedløp. Forutsatt at vann fra takrenner ledes bort via drenering i grunn. Løpende vedlikehold av tretakrenner er påregnelig da det ofte kan oppstå lekkasjer i skjøter og overganger grunnet bevegelse i treverk.
Heldekkende beslag montert på pipe.

Veggkonstruksjon

Yttervegger består av trebindingsverk.
Isolering er ikke vurdert.
Utvendige fasader er kledd med trepanel med pyntebord på hjørnene som gir hytten et stavlaftsutseende.
Konstruksjonen er lukket og kun vurdert på synlige overflater utvendig og innvendig.

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen er oppbygget av sperrer i tre med synlige åser i enkelte rom.
Skråtak innvendig i bygningen.
Konstruksjonen er lukket og isolering kan ikke vurderes.
Forutsatt at dampsperre, vindsperre og isolering er utført iht gjeldende anbefalinger for byggeår. Dette lar seg ikke vurdere uten inngrep i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TGIU satt på bakgrunn av at konstruksjonen er lukket.

Vinduer

Vinduer med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører

Ytterdør til entre, bod med utvendig adkomst og vaskerom av tre fra byggeår og terrassedør med isolerglass fra byggeår.



Ikke montert beslag under dør

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert beslag under dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales at beslag monteres under dør. TG satt ut fra alder og nevnte punkter.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget inngang som er inntrekk i veggkonstruksjon.
Oppført på pkt fundamenter med trebjelkelag over. Tregulv over bjelkelag og rekkverk av tre.
Platting av tre utenfor terrassedør med adkomst fra stue.

INNVEDIG

Overflater

Gulv har overflater av heltre og fliser.
Vegger har overflater av trepanel.
Himlinger har overflater av trepanel og synlige åser.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag.
Isolering er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket.
Undersiden av gulvkonstruksjon er ikke vurdert i sin helhet grunnet vanskelig adkomst til krypkjeller ved befaring.

Vurdering av avvik:

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

Målt ca 6 cm overflateavvik på gulv inne i 1. Etg av hytte og 3 cm skjevhet i 2. Etg. som kan indikere noe setninger i grunn, men opplyst av eier at det ikke har vært bevegelser etter oppføring som eier er kjent med.

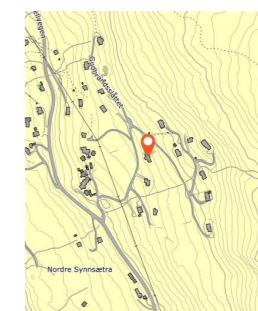
Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG satt ut fra skjevheter i gulvkonstruksjonen.

Radon

Bygget er oppført før krav om radonsperre. Eiendommen har moderat til lav risiko for radon i grunn iht kommunens webkart.



Område på kart som er gult har moderat til lav risiko for radon i grunn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om at det skal utføres radonmålinger for eneboliger, men dette anbefales på generelt grunnlag for alle eiendommen hvor dette ikke er utført. TG satt ut fra at det ikke er utført målinger av radon.

Pipe og ildsted

Murt pipe som er sentrert i boligen.
Sotluke plassert i gang.
Peis med innsats montert i stue.
Undertegnede er ikke fagmann på piper og ildsteder og pipe/ildsted er ikke funksjonstestet, kun vurdert ut fra det som var synlig ved befaring og evt. opplyst av eier.

Krypkjeller

Krypkjeller har trebjelkelag over.
Pressenning på grunn i krypkjeller observert fra lukeområde.
Krypkjeller er ikke vurdert i sin helhet grunnet vanskelig tilkomst i lukeområde.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Krypkjeller er på generelt grunnlag ansett som en risikokonstruksjon og har erfaringsmessig hyppigere forekomst av fuktskader.
Fuktskader i kryperom skyldes lange perioder med relativ luftfuktighet (RF) over ca. 80 % og temperaturer over 5–6 °C. Den høye luftfuktigheten kan være et resultat av manglende fuktsperre mot grunnen og utilstrekkelig ventilasjon. Kryperom som er ventilert med uteluft, får også høy luftfuktighet fordi temperaturen i kryperommet i deler av sommerhalvåret er lavere enn utetemperaturen. De varmetrege massene i bakken i kryperommet holder på kulda, og gjør at temperaturen der stiger saktere enn i utemiljøet. Fuktig, varm luft som trekkes inn i kryperommet på forsommeren, kjøles ned, og da stiger den relative luftfuktigheten. I tillegg vil den kalde grunnen i kryperommet kjøle ned gulvkonstruksjonen ved strålingsutveksling.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.

Anbefales på generelt grunnlag plast og isolasjon på grunn i krypkjeller. Isolering av bakken vil dempe det temperaturmessige etterslepet, og gi lavere relativ fuktighet (RF) i de kritiske periodene sommerstid. Isolering av bakken erstatter ikke varmeisolasjon i bjelkelaget.

På oversiden av isolasjonsmaterialene anbefales det å legge fuktspærre. Periodevis høy fuktighet i krypkjeller må påregnes på generelt grunnlag.

Innvendige trapper

TG 2

Trapp av tre mellom etasjer.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trapper skal iht dagens krav ha håndlist på vegg. Tiltak må vurderes. TG satt ut fra nevnte punkter.

Innvendige dører

TG 1

Innvendige tredører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår.

Overflater på gulv av fliser.

Vegger har overflater av trepanel.

Badet er innredet med servant med skap, dusjkabinett og WC.

Rommet varmes opp med varmekabler i gulv.

Dokumentasjon: Det finnes ingen dokumentasjon for arbeider i våtrom som undertegnede eller eier er kjent med.

Arbeider med membran og støpt er utført av eier iht opplyst i egenerklærings skjema.

Overflater vegger og himling

TG 2

Himling har overflater av panel som er malt. Himling i rommet er kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner
 - Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Vegger i våtsoner har ikke tettesjikt og det forutsettes videre bruk av dusjkabinett i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dusjkabinett avgrensner dusjsone mot vindu og det vil vanligvis ikke være stor risiko for fuktskade, men vindu er plassert i våtsoner da våtsoner pr. definisjon er 1 m til siden for dusjdører i våtrom.

Vegger i våtsoner har ikke tettesjikt og dette er avvik fra krav til våtrom.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Overflater Gulv

TG 2

Gulv har overflater av fliser.

Nedstøpte varmekabler i gulv.

Fall mot sluk er målt med laser. Fall er målt fra gulv ved terskel på dør til sluk i dusjsone. Målt ca 2 cm fall mot sluk i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ingen membranoppkant ved terskel ut fra det som synes ved befaring. Dette medfører økt risiko for at vann kan renne ut av rommet ved evt lekkasje.

Lokal skade i gulvflis observert ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Med dagens bruk fungerer rommet med nevnte avvik ut fra det som synes og hva som er opplyst av eier/revkirent. Det gjøres likevel oppmerksom på at krav til fall mot sluk for byggeår er strengere enn hva som er målt i rommet. Hulrom under fliser medfører økt risiko for at fliser kan sprekke, men det anbefales ikke bytte av fliser da disse er hele. Dette grunnet at bytte av fliser medfører risiko for brudd på membran som ligger under fliser. TG satt ut fra nevnte punkter.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk under kabinett i rommet. Tettesjikt i rommet er av ukjent type og utførelse da det ikke er fremlagt dokumentasjon samt at det ikke er indikasjoner på membran ved gjennomføringer rundt rør eller i sluk ved befaring. Opplyst at det er benyttet smøremembran, mansjetter rundt sluk og rørgjennomføringer samt overgang mellom vegg og gulv. Arbeider er utført av eier som egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Vegger i våtsoner har ikke tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forutsettes videre bruk av dusjkabinett i rommet.

Anbefales om mulig at dokumentasjon av tettesjikt innhentes.

Vegger i våtsoner har ikke tettesjikt da det er benyttet trepanel på vegger.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Tilstandsrapport

Servant med skap. Dusjkabinett. WC montert på gulv. 2 kraner på bad er skiftet av eier etter byggeår iht opplyst.

Ventilasjon

TG 1

Elektrisk avtrekksvifte montert på yttervegg.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er trepanel på vegger i våtsoner. Dette medfører at det ikke er tettesjikt i rommet og evt fuktskader ville vært synlige i våtrom.

1. ETASJE > BOD/VASKEROM

Generell

Vaskerom/bod er fra byggeår. Rommet er ikke byggesøkt som vaskerom (P-rom).

Overflater av fliser på gulv og trepanel på vegger.

Opplegg for vaskemaskin og servant i rommet.

Rommet varmes opp med varmekabler i gulv.

Ventilasjon via Det finnes ingen dokumentasjon for arbeider i våtrom som undertegnede eller eier er kjent med.

Arbeider med membran er utført av eier iht opplyst i egenerklærings skjema.

Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger består av trepanel.

Himlinger består av trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen behov for umiddelbare tiltak med dagens bruk av rommet. Dette grunnet at vaskerom vanligvis har liten fuktbelastning sammenlignet med bad.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Overflater Gulv

TG 2

Gulv har overflater av fliser.

Nedstøpte varmekabler i gulv.

Fall mot sluk er målt med laser. Fall er målt fra gulv ved terskel på dør til sluk i dusjsone. Målt ca 1,5 cm fall mot sluk i rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ingen membranoppkant ved terskel ut fra det som er synlig ved befaring.

En del lagrede gjenstander i rommet ved befaring begrenset kontrollmulighet av alle overflater.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Med dagens bruk fungerer rommet med nevnte avvik ut fra det som synes og hva som er opplyst av eier/revkirent. Det gjøres likevel oppmerksom på at krav til fall mot sluk for byggeår er strengere enn hva som er målt i rommet.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Plastsluk i rommet. Opplyst av eier at det ikke er benyttet tettesjikt i rommet under fliser.

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Vegger i våtsoner har ikke tettesjikt. Dette gjelder sone bak servant. Gulv i rommet har ikke tettesjikt og rommet tilfredsstillende derfor ikke krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke tettesjikt i rommet og rommet er byggesøkt som bod.

TG3 gitt grunnet at det ikke er tettesjikt i rommet og rommet benyttes som vaskerom (våtrom).

Kostnadsestimat er utført for å synliggjøre ca kostnader med etablering av tettesjikt i rommet. Dette selv om rommet er byggesøkt som bod da det benyttes som vaskerom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Servant montert på vegg i rommet. WC montert på gulv. Opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 2

Rommet har naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

TG satt grunnet at det er naturlig ventilering av våtrommet.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er trepanel på vegger i våtsoner. Dette medfører at det ikke er tettesjikt i rommet og evt fuktskader ville vært synlige i våtrom.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Innredningen har under og overskap med profilerte fronter.
Benkeplate med nedfelt vask og platetopp.
Oppvaskemaskin, stekeovn og kjøleskap montert på kjøkken.
Musefelle satt ut i benkeskap på kjøkken grunnet noe forekomst av mus i hytte iht opplyst av eier.

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

TG 1

Badstue er bygget innenfor bad.
Overflater av belegg på gulv og trepanel på vegger.
Ventil montert på vegg mot bad.
Elektrisk badstueovn og sittebenker av tre.

Teknisk anlegg

TG 2

Badstueovn med ukjent alder. Badstueovn er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstueovn.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

TG satt ut fra alder.

2. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

TG 3

Toalettrom er plassert i 2. Etg.
Toalettrom med overflater av heltregulv og trepanel.
WC og servant i rommet.
Rommet varmes opp med panelovn på vegg.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TG 3 gitt grunnet at det ikke er ventilering av toalettrom.

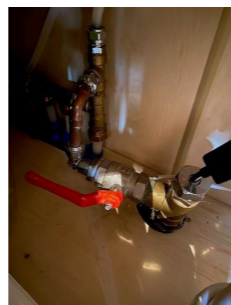
Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Innvendige synlige vannrør av: Rør i rør vannrør med røroppstikk i benkeskap på kjøkken.
Stoppekran plassert i benkeskap på kjøkken.



Avslutning av vannrør i benkeskap

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Slik røropplegg er avsluttet i benkeskap vil evt lekkasjevann fra ytterør renne ut i benkeskap på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Avløpsrør

TG 1

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

Ventilasjon

TG 1

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

Varmtvannstank

TG 2

Tilstandsrapport

Bereder er plassert på vaskerom med utvendig adkomst. Dagens krav til tilkobling av bereder er at bereder skal ha direkte tilkobling hvis denne har større effekt enn 1500W. Bereder er tilkoblet stikkontakt og det anbefales gjennomgang med el. fagmann for å vurdere direkte tilkobling da det er risiko for varmegang i støpsler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG satt ut fra alder.

Elektrisk anlegg

TG 2

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

El. anlegg i boligen fra byggeår.

Sikringsskap med automater er plassert på bod med utvendig adkomst.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæring for arbeider med tilbygg fra 2015 er fremlagt ellers er det ikke fremskaffet samsvarserklæring for arbeider fra tilbygg i 2005 og derfor gitt TG 2.
Opplyst at alle arbeider er utført av fagfolk av eier.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

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

Branntekniske forhold

TG 3

Tilstandsrapport

Pulverapparat og røykvarslere var montert ved befaring. Det er til en hver tid eiers ansvar at brann tekniske forhold tilfredsstillende gjeldende krav.

Boliger bygget etter Tek 10 og Tek 17 skal ha varslingssystem som er tilkoblet 230V og batteri.

Eldre boliger enn Tek 10:

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

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

-En røykvarslere i hver etasje.

-En i sone utenfor soverom.

-En i sone kjøkken/stue.

-En i sone utenfor teknisk rom.

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

Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.

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

-Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver

-Skum-/vannapparat på minimum 9 liter

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

-Formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Sløkkeutstyret skal kunne benyttes i alle rom.

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

1. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på røykvarslere?
Nei

3. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Pulverapparat må påregnes 10 års-service eller at det anskaffes nytt.

4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Drenering

TG 1

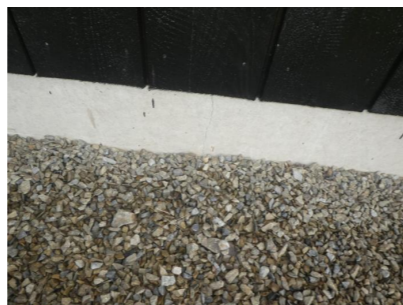
Drenering fra 2015 bortsett fra ved inngang og bort til tilbygget bod iht opplyst av eier.

TG satt ut fra synlige forhold og opplyst alder.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Antatt fundamentert på faste masser. Hytte er oppført på isolerte ringmurelementer med utvendig sementplate på tilbygget del. Vaskerom/bod er oppført med støpt plate på mark.



Sprekk i sementplate på ringmur

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lokalt observert sprekker i sementplate utvendig samt skjevheter i gulv som kan indikere noe setninger/bevegelse etter årstider. Opplyst av eier at det ikke har vært bevegelse i bygget som eier er kjent med etter oppføring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdering av tiltak anbefales løpende vurdert grunnet skjevheter i gulvkonstruksjonen som kan indikere noe setninger/bevegelse etter årstider.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Terrengforhold

TG 2

Terreng på eiendommen rundt hytte er tilnærmet flatt. Skrånet terreng på øst og vestsiden av hytte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terreng skal ha skrånende fall ut fra grunnmur og da med anbefalt fall på min 3 cm pr m og 3 m ut fra konstruksjoner hvor overflatevann ledes bort fra grunnmur. Der det er mulig å etablere kraftigere fall, så anbefales dette. Noe justering av terrengforhold må påregnes som nært forestående.

TG satt ut fra tilstand.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Vannrør av plast fra byggeår.

Avløpsrør av plast fra byggeår.

Vann er tilkoblet privat felles pumpehus. 3 Pumpehus i feltet der det er årlige kostnader med vedlikehold og drift iht opplyst.

Eiendommen har privat avløp via tett septiktank på 10 m3 iht opplyst av Nordre Land Kommune.

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

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG satt ut fra alder.

Septiktank

TG 2

Septiktank på 10 m3 av glassfiber på eiendommen.

Det er ikke opplyst om nedsatt funksjon på avløpsanlegget, men ut fra alder må det ved økt eller endret bruk påregnes oppgradering/vedlikehold av anlegget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag.

TG satt ut fra alder.

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 | | | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|------------|-------------------------------|------------|-----------|---|------------------------------------|
| | Totalt | P-ROM | S-ROM | | |
| 1. Etasje | 107 | 92 | 15 | Badstue , Bad , Kjøkken , Stue , TV-stue , Hall , Soverom | Bod/vaskerom, Bod med utv. Adkomst |
| 2. Etasje | 34 | 34 | 0 | Trapperom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom | |
| Sum | 141 | 126 | 15 | | |

Kommentar

Arealer er målt med lasermåler av undertegnede ved befaring.

Det er bruken av rommene ved befaring som er lagt til grunn for fordeling i forhold til P og S rom uavhengig av PBL vedr rømningsveier, dagslys, evt potensiale og evt godkjenning fra bygningsmyndigheter.

Arealer av plattinger, terrasser ol. er ikke tatt med i ovenstående arealoppstilling jfr. ordinære målereglene.

Det er foretatt skille på rom med primær anvendelse og rom med sekundær anvendelse, målt med benevnelsen bruksareal (BRA).

Bod med adkomst fra tilbygget stue er ikke medtatt i ovenstående arealoppstilling grunnet takhøyde under 1,9 m regel. Hems har ikke tellende areal, men har gulvflateareal på ca 7 m².

Bod/vaskerom er medtatt som S-rom grunnet utvendig adkomst til rommet samt at rommet ikke er byggemeldt som vaskerom(P-rom).

Rommet er likevel beskrevet som vaskerom under konstruksjoner i rapporten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Vaskerom/bod med utvendig adkomst er ikke byggesøkt som våtrom. Badstue er ikke tegnet inn som badstue på oversendte tegninger, men opplyst at dette er anført som badstue på byggetegninger fra 2000 som ikke er oversendt. Anbefales på generelt grunnlag at tegninger oppdateres slik at disse samsvarer med dagens bruk.

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

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 |
|-----------|-------------------------------------|------------------------|
| 28.8.2023 | Tor Håkon Schjørlie Vidar Holtop | Takstingeniør Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|------------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 3448 NORDRE LAND | 80 | 89 | | 0 | 1002.1 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Synnsætervegen 32

Hjemmelshaver

Holtop Anne Berit Klinge, Holtop Vidar

Kommentar

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

Eiendomsopplysninger

Regulering

Eiendommen ligger innenfor gjeldende kommunedelplan Synnfjell Øst og arealformålet er avsatt til fritidsbebyggelse. Eiendommen ligger innenfor hensynssone Krav vedrørende infrastruktur (H410) og Krav om felles planlegging (H810_1) hvor ny reguleringsplan for Spåtind område er under arbeid. Se vedlegg i salgsoppgave for ytterligere informasjon og detaljer.

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|----------|------|
| 350 000 | 1999 |



Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|------------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | 0 | Nei |
| Eierinformasjon | | | Ikke gjennomgått | 0 | Nei |
| Infoland.no | | | Ikke gjennomgått | 0 | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | | Ikke gjennomgått | 0 | Nei |
| Situasjonskart | | | Ikke 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 Rapportens sammendrag 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 tjenestetyper.

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

- Normal slitasjegrad: Forventet 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 målbar, 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/målbar areal.

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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/personvernerklaring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/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/VE5599>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklærings skjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|--|---|-------------------------------------|---|
| Meglerfirma | Partners Eiendomsmegling AS | Oppdragsnr. | 61230081 |
| Adresse | Synnsætervegen 32 | | |
| 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? | 2000 | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 23 år |
| | | Har du bodd i boligen siste 12 mnd? | <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? | Gjensidige Forsikring ASA | Polise/avtalenr | 19491781 |
| Selger 1 Fornavn | Anne Berit Klinge | Etternavn | Holtop |
| Selger 2 Fornavn | Vidar | Etternavn | Holtop |

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?**
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Eget arbeid, støp, membran og fliser på bad. Støp og fliser i bod.
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?**
 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 Toalett, vask og opplegg for vaskemaskin i bod er ikke byggemeldt
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Andreassen & sønn AS Hov, Hagens Rørservice AS Dokka Rølegger Willy Framnes Nordre Land
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Skiftet 2 stk kraner på bad, eget arbeid. Alt annet er utført av faglært person.
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
 Nei Ja Kommentar
- 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
- Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

- Nei Ja Kommentar Liten sprekk i ringmur på tilbygg, kom før bygget ble reist. Ikke utviklet seg videre
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
 - Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar Mus noen ganger på høsten, ingen skader.
 - Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
 - Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar
 - Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn LH Bygg AS Berkåk Synna Bygg AS, Nordre Land
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Ved oppsett av tilbyggene
 - Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Vokks Intallasjon AS Land Elektriske AS Dokka
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Ved oppføring av bygg og tilbygg.
 - 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar Usekker på om dette finnes på hovedbygget fra 2000 og tilbygget fra 2005
 - Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar
 - Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar
 - Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentar
 - 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
 - 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 Det er kommet en reguleringsplan for vann- og avløp i området.
 - Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar Ikke fra det offentlige, finnes ett vedlegg til skjøtet som beskriver valg av farge, takteking og bebyggelse
 - Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja
 - 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Kommentar
 - 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 Vedtekter i Skjervungfjellet hyttegrend som beskriver snøbrøyting, veivedlikehold og vedlikehold av 3 pumpehus.

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. 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 forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien 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 nærings eiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

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

Forsikrings selskapet 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 tredjeparts løsninger, 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en nærings eiendom, 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.

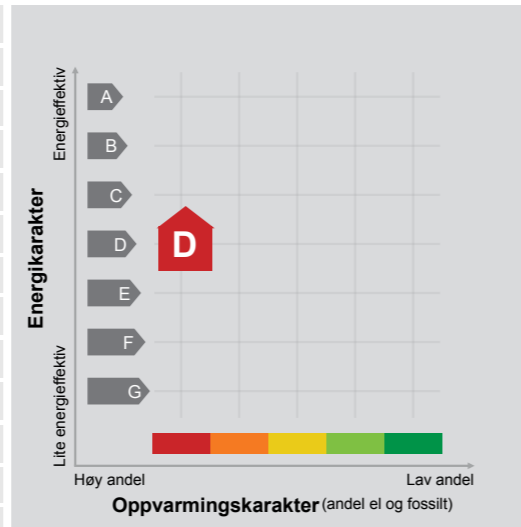
Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 16/08/2023 10:02:31 (EES-versjon: 2)

ENERGIATTEST



| | |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse | Synnsætervegen 32 |
| Postnummer | 2880 |
| Sted | NORD-TORPA |
| Kommunenavn | Nordre Land |
| Gårdsnummer | 80 |
| Bruksnummer | 89 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Byggningsnummer | 19703886 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | b9c4f683-f5ff-45c8-8124-39f862d027ad |
| Dato | 31.08.2023 |



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



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 TEPPE følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
 14. POSTKASSE medfølger.
 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Boligkjøperpakke Hytte

- din nye hytte ferdig forsikret

Boligkjøperpakke hytte inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter bygningsforsikring hvis du kjøper egen hytte, men ikke bygningsforsikring hvis du kjøper leilighet. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettsvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Bygningsforsikring

Bygningsforsikringen som er inkludert hvis du har kjøpt hytte omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hytte?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmeglere som foretar salget av boligen. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

| | |
|---|---------------|
| Hytte | 12.550 kroner |
| Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer | 8.250 kroner |
| Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | 9.250 kroner |

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).

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: 61230081

Adresse: Synnsætervegen 32, 2880 Nord-Torpa

Betegnelse: GNR 80, BNR 89 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:

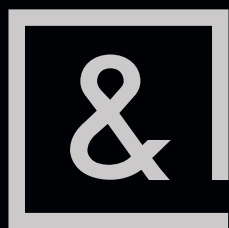
E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDSKRIFT:

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

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|



PARTNERSEIENDOMSMEGLING.NO