



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre

Gardslivegen 19, 5785 VØRINGSFOSS

**Lækker familiehytte fra 2022 med 4
soverom! Kort vei til ski- og
turløyper**





Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik Tøsdal

Mobil 930 21 497

E-post Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken
Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 990 000,-
Omkostn.: Kr 141 792,-
Total ink omk.: Kr 5 131 792,-
Selger: Aleksander Svanevik
Tordis Fallberg

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2022
BRA/P-rom: 76/76 m²
Tomtstr.: 1134.4 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 18, bnr. 348

Oppdragsnr.: 1506230119

Velkommen til Gardslivegen 19!

Aktiv Laguneparken v/ Fredrik Tøsdal har gleden av å presentere Gardslivegen 19!
Hytten ligger i et nyere hyttefelt på Garen på Hardangervidda med en kjøretur på ca. 2 timer og 30 minutter fra Bergen. Her slipper man å tenke på stengte fjelloverganger på vinteren! Det er vei helt frem til hytteveggen, og når man ankommer kan man parkere like utenfor på egen tomt.

Kort oppsummert:
- 4 soverom
- God plass til parkering på tomten. Installert elbillader.
- Bygget i 2022

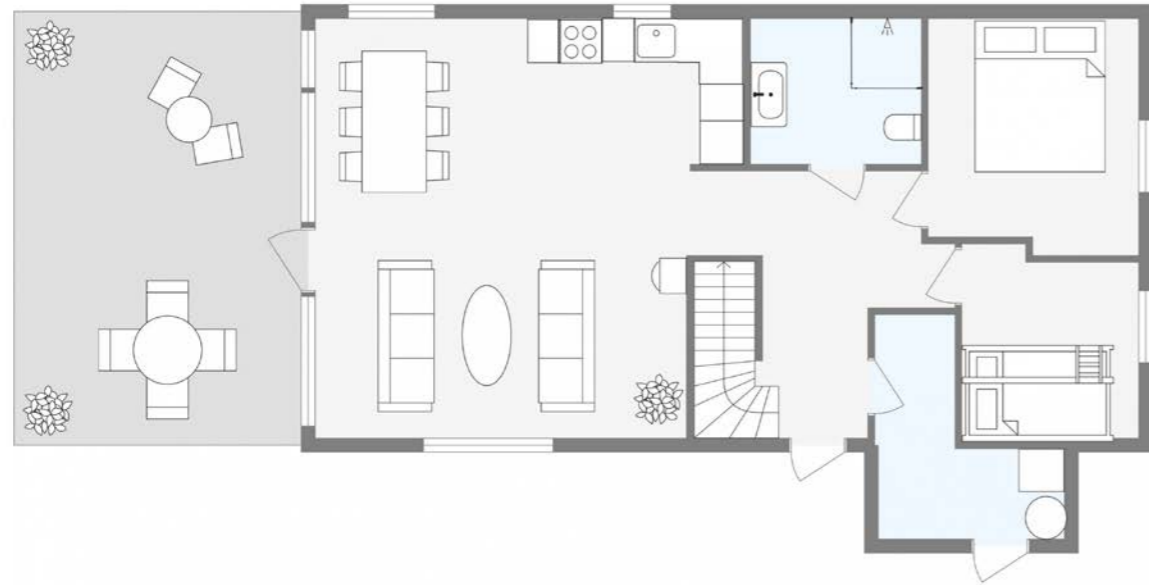


Innhold

Velkommen	4
Om eiendommen	24
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	61
Forbrukerinformasjon	75
Budskjema	76

PLANTEGNING

1. etasje



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



1.etasje: Éntre/gang, vaskerom, bad, 2 soverom og stue/kjøkken

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



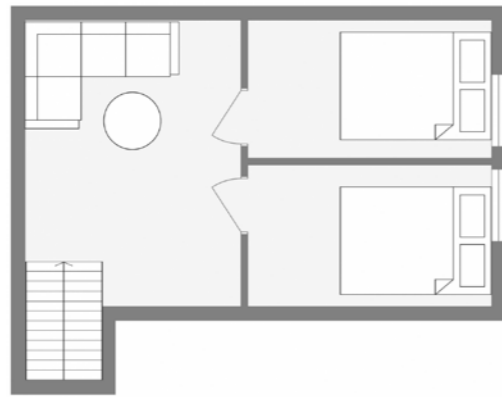






PLANTEGNING

LOFT



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Loft: 2 soverom og loftsrom







**Et hjem er mer verdt
enn et hus, og et hus
er mer enn bare vegger.**

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 76 m²

BRA: 76 m²

Arealbeskrivelse

Bruksareal

1. etasje: 69 kvm

2. etasje: 7 kvm

Primærrom

1. etasje: 69 kvm Éntre/gang, vaskerom, bad, 2 soverom og stue/kjøkken

2. etasje: 7 kvm Loftsrom og 2 soverom (Gulvareal på loft er 23 m²)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1134.4 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt. Adkomstvei og terrasseplattning på tomt.

Beliggenhet

Hytten ligger i et nyere hyttefelt på Garen på Hardangervidda med en kjøretur på ca. 2 timer og 30 minutter fra Bergen. Her slipper man å tenke på stengte fjelloverganger på vinteren!

Det er umiddelbar nærhet til flotte turløyper fra hytten. På vinterstid er det preparerte langrensløyper i området.

Ønsker man å briljere på slalåm finner man nærmeste alpinanlegg en kort kjøretur unna.

Dagligvarehandelen kan nå utføres på nyåpnet matbutikk ved innkjørselen til hyttefeltet. For større innkjøp når man Eidfjord på en halvtimes kjøretur. Til Voss sentrum bruker man i overkant av en times tid med bil.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Tilsvarende bebyggelse i nærområdet.

Bygningssakkyndig

David Haltvik

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er oppført med gulv mot grunn og ringmur. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med bordkledning. Vinduene har isolerglass, og ytterdør(er) i trevirke. Takkonstruksjonen i trevirke med yttertak av takshingel, med tilhørende beslag. Uteområde med terrasse/veranda i tilknytning til boligen.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av faglært. Total utførelse.

- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja. Nybygg.

- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
EL BIL lader.

- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. e Bygging av terrasse/plattning.

For ytterligere informasjon se vedlagt egenerklæringsskjema.

Innhold

Aktiv Laguneparken v/ Fredrik Tøsdal har gleden av å presentere Gardslivegen 19 - En lekker familiehytte oppført i 2022.

Hytten ligger i et nyere hyttefelt på Garen på Hardangervidda med en kjøretur på ca. 2 timer og 30 minutter fra Bergen. Her slipper man å tenke på stengte fjelloverganger på vinteren! Det er vei helt frem til hytteveggen, og når man ankommer kan man parkere like utenfor på egen tomt. Det er montert elbillader.

Hytten går over to plan og inneholder:

1.et: Éntre/gang, vaskerom, bad, 2 soverom og stue/kjøkken

Loftsetasje: 2 soverom og loftsrom

I stuen er det god plass til å innrede med en hyggelig sittegruppe. Det er meget godt med naturlig lysinnslipp fra store vindusflater. Hytten har en åpen stue- og kjøkkenløsning som gir maksimal utnyttelse av arealet. I kjøkken/stue er det takhøyde på 4,48 meter! Det er også god plass til en spisegruppe på stue/kjøkken.

Kjøkkenet har moderne innredning fra IKEA og er utstyrt med oppvaskmaskin, kombiskap, samt stekeovn og platetopp. Her er det godt med både skap- og benkeplass.

I 1.etasje finner vi to soverom. Hovedsoverommet er romslig og kan enkelt innredes med dobbeltseng og tilhørende møblement som nattbord og kommode. Det andre soverommet passer fint til gjesterom eller barnerom.

Badet i hytten er helfliset og er utstyrt med vegghengt toalett, dusjhjørne og innredning med dobbel servant.

Det er i tillegg et praktisk og separat vaskerom. Fra vaskerommet er det utgang til uteområdet.

I gangen er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko.

Loftsetasjen består av to soverom og loftsrom. Her kan både små og store trekke seg tilbake.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

Utstyr på tak: Tak med tilstrekkelig takvinkel/fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere i følge dagens byggeforskrifter. En må være særlig oppmerksom på sikring av tak som vender ut mot atkomst til bygning, inngangspartier osv. Hvilken takvinkel som kan utløse ras, vil være

bestemt av materialet i taktekkingen. Hvis det er taktekking med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, skal det ifølge dagens krav monteres snøfangere. Dersom taket har en ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, skal det monteres snøfanger hvis takvinkelen er over 27 grader. Det er ikke montert snøfangere som gir tilstandsgrad 2. Jeg har ikke fått sjekket takvinkel gjennom f.eks tegninger, som gjør til at jeg ikke får kontrollert om det er krav eller ikke krav til snøfanger på boligen. Det anbefales å sjekke dette nærmere. Hvis det er krav til snøfangere, bør dette ettermonteres.

Vannledninger: Det mangler kursoversikt for rør-i-rør, dette bør monteres.

Elektrisk: Dette er en forenklet vurdering og kan ikke sammenlignes med offentlig ertilsyn eller tilsyn utført av en registrert elektrovirksomhet, noe jeg hverken har tillatelse eller kompetanse til å utføre. Tilstandsgraden er satt etter kriteriene i NS 3600. Vanlige avvik er blant annet manglende dokumentasjon eller ikke gjennomført tilsyn i nyere tid, viser ellers til detaljer i hovedrapport under punktet "elektrisk". Det anbefales å innhente dokumentasjon eller få gjennomført en utvidet undersøkelse av anlegget av en kvalifisert fagperson. Dette vil gi en mer presis oversikt over anleggets reelle tilstand og eventuelle feil eller mangler som trenger utbedring.

Våtrom: (Vaskerom, 1. etasje): Det er ikke tilfredstillende lokalt fall rundt sluket. Dette medfører en økt fuktbelastning på gulvet, samt uønsket vannoppsamling. Det vil ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre forholdene, men dette bør eventuelt utbedres når rommet skal oppgraderes.

For ytterligere informasjon se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering på egen tomt. Elbillader.

Forsikringsselskap

Frende

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Loftsetasje har større gulvareal enn måleverdig arealet på grunn av skråtak/takhøyde. Gulvareal på loft er 23 m².

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Oppvarming i boligen består av elektrisk oppvarming og skorstein med ildsted i stue/kjøkken.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 11 807

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Eidfjord kommune.

Andre utgifter

Det betales ca. 800,- i året til grunneier for brøyting av vei.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv EiendomsMegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 18, bruksnummer 348 i Eidfjord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4619/18/348:

01.01.1825 - Dokumentnr: 900015 - Utskifting

Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

<p>30.01.1865 - Dokumentnr: 900014 - Erklæring/avtale Grensegangssak Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere</p>	<p>Nye vilkår Statkraft SF, org.nr. 9628986277. ----- Nye vilkår Rettshavar: Statkraft Energi AS, org.nr. 987059729</p>	<p>Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere</p>	<p>02.11.1978 - Dokumentnr: 3936 - Bestemmelse om veg Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:41 Bestemmelse om vannrett Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere</p>
<p>04.03.1870 - Dokumentnr: 900012 - Rettsbok Bestemmelse om beiterett Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere</p>	<p>26.01.1954 - Dokumentnr: 300105 - Jordskifte Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere</p>	<p>29.04.1963 - Dokumentnr: 300433 - Erklæring/avtale Konsesjon om erverv og regulering av vassdrag Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere</p>	<p>07.06.1979 - Dokumentnr: 1892 - Bestemmelse om bebyggelse Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:15 Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere</p>
<p>25.07.1896 - Dokumentnr: 900067 - Bestemmelse om veg Turistveg Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere</p>	<p>07.01.1955 - Dokumentnr: 300012 - Jordskifte Overjordskifte Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere</p>	<p>09.09.1963 - Dokumentnr: 901409 - Elektriske kraftlinjer Rettighetshaver: Indre Hardanger Kraftlag Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere</p>	<p>25.02.1980 - Dokumentnr: 738 - Rettigheter iflg. skjøte Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:60 Overført fra gnr 18 bnr 17 Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere</p>
<p>18.08.1941 - Dokumentnr: 300475 - Bestemmelse iflg. kjøte Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:15 Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere</p>	<p>22.11.1957 - Dokumentnr: 301245 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Televerket Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/ grøfter m.v. Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere</p>	<p>24.09.1964 - Dokumentnr: 1670 - Bestemmelse iflg. skjøte Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:16 Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere</p>	<p>31.12.1980 - Dokumentnr: 4793 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Televerket Bestemmelse om radio/TV anlegg Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere</p>
<p>16.12.1941 - Dokumentnr: 300768 - Erklæring/avtale Grensegangssak Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere</p>	<p>14.02.1958 - Dokumentnr: 300175 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Televerket Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/ grøfter m.v. Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere</p>	<p>27.06.1969 - Dokumentnr: 1336 - Bestemmelse om veg Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:44 Overført fra gnr 18 bnr 17 Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere</p>	<p>05.03.1981 - Dokumentnr: 852 - Skjønn Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere ----- Nye vilkår Rettshavar: Statkraft, 962 896 277.</p>
<p>09.12.1948 - Dokumentnr: 300826 - Skjønn Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere -----</p>	<p>04.08.1960 - Dokumentnr: 300816 - Erklæring/avtale Vedtak av det offentliges vilkår for statstilskudd i forbindelse med senking/lukking av grøft/bekk/ kanal/elv</p>	<p>28.09.1976 - Dokumentnr: 3115 - Bestemmelse om vannrett Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:46 Bestemmelse om veg Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere</p>	

Nye vilkår
Rettshavar: Statkraft Engergi, org.nr. 987059729

05.03.1981 - Dokumentnr: 853 - Skjønn
Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår
Rettshavar: Statkraft SF, 962 986 277.

Nye vilkår
Rettshavar: Statkraft Energi AS, org. nr. 987059729

05.03.1981 - Dokumentnr: 855 - Skjønn
Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår
Rettshavar: Statkraft SF, 962 986 277.

Nye vilkår
Rettshavar: Statkraft Energi AS, org.nr. 987059729

10.04.1981 - Dokumentnr: 1294 - Erklæring/avtale
Rettigheter ifølge 1333 1976
Rettighetshaver: NVE
Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Rettshavar: Statkraft SF, 962 986 277
Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1981 - Dokumentnr: 4434 - Best om garasje/
parkering
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver: NVE
Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Rettshavar: Statkraft SF, 962 986 277

13.12.1982 - Dokumentnr: 4180 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: NVE
Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Rettshavar: Statkraft SF, 962 986 277
Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.1983 - Dokumentnr: 934 - Bestemmelse om
kloakkledn
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.1986 - Dokumentnr: 170 - Bestemmelse om
veg
Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:61
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1986 - Dokumentnr: 4493 - Bestemmelse om
adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:121
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
24.04.2019 Arkivref. 19/09134-3
Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1986 - Dokumentnr: 4493 - Bestemmelse om
parkering
Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:121
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
24.04.2019 Arkivref. 19/09134-3
Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.1988 - Dokumentnr: 2321 - Skjønn
Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår
Rettshavar: Statkraft SF, 962 986 277.

Nye vilkår
Rettshavar: Statkraft Energi AS, org.nr. 987059729

16.02.1989 - Dokumentnr: 657 - Jordskifte
Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.1989 - Dokumentnr: 845 - Bestemmelse om
veg

Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:42
Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.1989 - Dokumentnr: 4325 - Best. iflg.
festekontrakt
Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1 Fnr:10
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1991 - Dokumentnr: 4508 - Bestemmelse om
bebyggelse
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.1997 - Dokumentnr: 3078 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å leggja opp og halda ved like
leidningar m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

06.01.2006 - Dokumentnr: 96 - Bestemmelse iflg.
skjøte
Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:143
Føresegn om 2 parkeringsplassar.
Føresegn om gangveg frå parkeringsplass til tomta,
Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2009 - Dokumentnr: 920162 - Best. om

adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:195

Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2009 - Dokumentnr: 920162 - Best. om vann/
kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:195

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2009 - Dokumentnr: 920162 - Bestemmelse
om parkering

Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:195

Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.2014 - Dokumentnr: 330180 - Best. om
adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:233

Bestemmelse om 2 parkerings plasser

Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.2015 - Dokumentnr: 141235 - Bestemmelse
om parkering

Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:163

Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.2015 - Dokumentnr: 141235 - Bestemmelse

om veg

Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:163

Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.2015 - Dokumentnr: 141235 - Bestemmelse
om vannrett

Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:163

Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.2016 - Dokumentnr: 791023 - Best. om vann/
kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:256

Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:257

Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:258

Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:259

Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:260

Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:261

Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:262

Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:263

Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:264

Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:265

Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:266

Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:267

Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:268

Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:269

Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.2016 - Dokumentnr: 791023 - Bestemmelse
om veg

Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:256

Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:257

Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:258

Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:259

Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:260

Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:261

Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:262

Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:263

Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:264

Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:265

Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:266

Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:267

Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:268

Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:269

Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.2017 - Dokumentnr: 406144 - Bestemmelse
om parkering

Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:274

Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.2017 - Dokumentnr: 406144 - Bestemmelse
om gangrett/rett til sti

Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:274

Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.2018 - Dokumentnr: 1053120 - Bestemmelse
om veg

Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:5

Bestemmelse om vedlikehold

Bestemmelse om transport av rettigheten til nye

eiere ved fradeling av tomter

Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.2018 - Dokumentnr: 1053120 - Bestemmelse
om gangrett/rett til sti

Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:5

Bestemmelse om vedlikehold

Bestemmelse om transport av rettigheten til nye

eiere ved fradeling av tomter

Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.2018 - Dokumentnr: 1053120 - Bestemmelse
om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:5

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om transport av rettigheten til nye

eiere ved fradeling av tomter

Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.2018 - Dokumentnr: 1053120 - Bestemmelse
om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:5

Rett til å legge IKT fiber

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om transport av rettigheten til nye

eiere ved fradeling av tomter

Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.2018 - Dokumentnr: 1380069 - Bestemmelse
om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:287

Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:288

Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:289

Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:290

Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:291
Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:292
Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:293
Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:294
Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:295
Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:296
Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:297
Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:298
Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:299
Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:300
Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:301
Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:302
Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:303
Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:304
Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:305
Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:306
Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:307
Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:308
Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:309
Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:310
Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:311
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.2018 - Dokumentnr: 1380069 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:287
Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:288
Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:289
Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:290
Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:291
Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:292
Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:293
Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:294
Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:295
Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:296

Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:297
Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:298
Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:299
Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:300
Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:301
Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:302
Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:303
Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:304
Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:305
Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:306
Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:307
Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:308
Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:309
Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:310
Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:311
Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.2018 - Dokumentnr: 1629313 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:312
Rett til 2 parkeringsplasser
Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.2018 - Dokumentnr: 1629313 - Bestemmelse om gangrett/rett til sti
Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:312
Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.2019 - Dokumentnr: 77318 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:312
Bestemmelse om 2 parkeringsplasser

Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.2019 - Dokumentnr: 77318 - Bestemmelse om gangrett/rett til sti
Rettighetshaver: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:312
Overført fra: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.2021 - Dokumentnr: 1276796 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1

13.10.2021 - Dokumentnr: 1276808 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:349
Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.2021 - Dokumentnr: 1276808 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:18 Bnr:349
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest på eiendommen, datert 21.11.2021.
Tiltaket gjelder fritidsbolig.

Terrassen er oppført i ettertid av byggeår. Oppføring av terrassen er ikke søkt om/meldt fra om til kommunen.

Konferer megler.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
21.11.2021.

Vei, vann og avløp

Vei: Privat vei til eiendommen. Det betales ca. 800,- i året til grunneier for brøyting av vei.
Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.
Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse ihht. reguleringsplan.
PlanID: 4619-2006001
Plannavn: Reguleringsplan for Garen – 18/1 og 5 m.fl.
Ikrafttrådt: 08.04.2013

I kommuneplanen ligger eiendommen i et område avsatt til forretning.
I kommunelplanen ligger eiendommen i et område avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål herunder kombinert bolig/fritidsbolig.

Konferer megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
124 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 990 000,00))

141 792,- (Omkostninger totalt)

5 131 792,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 141 792

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med

mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 60 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 6900,-, visninger kr 2900,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 10 000,-, markedspakke kr 19 900,-.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Fredrik Tøsdal
Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Fredrik.Tosdal@aktiv.no
Tlf: 930 21 497

Ansvarlig megler

Fredrik Tøsdal
Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Fredrik.Tosdal@aktiv.no
Tlf: 930 21 497

Aktiv Laguneparken AS, Laguneveien 7
5239 Rådal
Tlf: 551 14 770

Salgsoppgavedato

14.12.2023

Gardslivegen 19 5785 Vøringsfoss

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2022

BRA: 76 m²

BRA (ny arealstandard): 76 m²

BRA-i (ny arealstandard): 76 m²



Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 18 BNR: 348

David Haltvik
Hardingtakst AS

david@hardingtakst.no
905 34 740

Gardslivegen 19
5785 Vøringsfoss

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/12033>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Utstyr på tak

Oppsummering

Tak med tilstrekkelig takvinkel/fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere i følge dagens byggeforskrifter. En må være særlig oppmerksom på sikring av tak som vender ut mot atkomst til bygning, inngangspartier osv. Hvilken takvinkel som kan utløse ras, vil være bestemt av materialet i taktekingen.

Hvis det er takteking med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, skal det ifølge dagens krav monteres snøfangere. Dersom taket har en ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, skal det monteres snøfanger hvis takvinkelen er over 27 grader.

Det er ikke montert snøfangere som gir tilstandsgrad 2. Jeg har ikke fått sjekket takvinkel gjennom f.eks tegninger, som gjør til at jeg ikke får kontrollert om det er krav eller ikke krav til snøfanger på boligen. Det anbefales å sjekke dette nærmere. Hvis det er krav til snøfangere, bør dette ettermonteres.

Vannledninger

Oppsummering

Det mangler kursoversikt for rør-i-rør, dette bør monteres.

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet vurdering og kan ikke sammenlignes med offentlig eltilsyn eller tilsyn utført av en registrert elektrovirksomhet, noe jeg hverken har tillatelse eller kompetanse til å utføre. Tilstandsgraden er satt etter kriteriene i NS 3600. Vanlige avvik er blant annet manglende dokumentasjon eller ikke gjennomført tilsyn i nyere tid, viser ellers til detaljer i hovedrapport under punktet "elektrisk".

Det anbefales å innhente dokumentasjon eller få gjennomført en utvidet undersøkelse av anlegget av en kvalifisert fagperson. Dette vil gi en mer presis oversikt over anleggets reelle tilstand og eventuelle feil eller mangler som trenger utbedring.

Våtrom: (Vaskerom, 1. etasje)

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredstillende lokalt fall rundt sluket. Dette medfører en økt fuktbelastning på gulvet, samt uønsket vannoppsamling. Det vil ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre forholdene, men dette bør eventuelt utbedres når rommet skal oppgraderes.

Bygningsdeler med TG-IU

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er bygget en terrasseplatting.

Det var ikke mulig å foreta undersøkelser og vurderinger på grunn av snø. Det bør foretas nærmere undersøkelser når forholdene ligger til rette for det. (TGIU)

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er montert inspeksjonsluke på rommene som benyttes som soverom, men jeg fekk ikke flyttet på sengene til at tilstrekkelig undersøkelse kunne gjennomføres. Øvrig del av takkonstruksjonen er lukket på begge sider (bygget inn) og er ikke tilgjengelig for kontroll/inspeksjon. Tilstandsgrad er derfor ikke satt. Det anbefales nærmere undersøkelse når forholdene ligger til rette for det. (TGIU)

Takkonstruksjon

Oppsummering

Yttertaket var dekket med snø på befaringdagen, som begrenser tilgangen for å kontrollere takkonstruksjonen. (TGIU)

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato 1.12.2023	Rapportdato 3.12.2023
-----------------------------------	---------------------------------

Hjemmelshavere

Navn: **Tordis Fallberg og Aleksander Svanevik** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Ikke mottatt utfylt egenerklæring:

Jeg har ikke mottatt utfylt egenerklæring før befaringsdato. Det er derfor gitt begrenset informasjon og opplysninger om eiendommen og boligen, og det kan være feil og mangler som det ikke er spesifikt opplyst om.

Øvrige kilder og dokumenter:

I forkant av befaringsdato ble eieren/oppdragsgiveren bedt om å legge frem egenerklæring, eventuelle tidligere salgsdokumenter, tegninger, tilsynsrapporter, fakturaer og annen relevant informasjon og dokumentasjon om eiendommen og boligen. Om disse dokumentene/opplysningene er fremlagt, vil dette fremgå i rapporten under relevante avsnitt. Jeg har også hentet informasjon fra eiendomsverdi, infoland og eiendomsregisteret, dette gjelder opplysninger om eiendommen som blant annet tomteareal, hjemmelsforhold, osv.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **David Haltvik** Telefon: **905 34 740**
Firma: **Hardingtakst AS** Epost: **david@hardingtakst.no**
Adresse: **www.hardingtakst.no**



Om bygningssakkyndig:

Hardingtakst har avdelingskontor i Øystese (David Haltvik) og Rosendal (Tom Hovet). Me har levert flere tusen takstrapporater i Hardanger og omkringliggende kommuner, som gjev oss ein unik lokalkunnskap om marknaden. Lokalkunnskap med ei allsidig og solid byggfagleg utdanning er ein føremøn i yrket som takstmann. Sjå heimesida vår, eller ta kontakt via e-post: post@hardingtakst.no eller på telefon 56 12 30 30.

Me tilbyr mellom anna:

- Tilstandsrapport
- Verditakst/verdivurdering
- Tomtetakst
- Forhåndstakst
- Byggeteknisk rådgjeving
- Byggelånsoppfølging og uavhengig kontroll
- Bistand i samband med overtakingar, reklamasjons- og skadesaker

Egne premisser:

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Undertegnede er ikke gjort kjent med andre relevante forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet. Jeg tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at muntlige/skriftlige opplysninger stemmer. Eier/rekvirent skal lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding dersom det er feil/faktafeil før bruk.

Boligen var møblert med blant annet innbo og gjenstander, som begrenser adkomst og mulighet for å kontrollere deler av boligen. Eier skal legge til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom. Det gjøres oppmerksom på at møbler og inventar ikke er flyttet på under befaringsdato. Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser på bygningsdeler kan vi bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

Informasjon om boligen

Adresse:	Gardslivegen 19, 5785 Vøringsfoss						
Kommunenr:	4619	Gårdsnr:	18	Bruksnr:	348	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	2022 - Kilde: Eiendomsverdi						
Boligtype:	Fritidsbolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Tomt og beliggenhet:

Eiendommen har en fin beliggenhet i et nyere etablert hyttefelt på Gardsliv i Eidfjord kommune. Nærområdet er bebygget med tilsvarende bebyggelse. Det er flere fine tur- og langrennsløyper i nærheten. Kort avstand til alpinanlegg i område. Tomten var snødekket på befaringsdagen, men det er etablert adkomstvei og terrasseplattning ved boligen.

Utvendig beskrivelse:

Boligen er oppført med gulv mot grunn og ringmur. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med bordkledning. Vinduene har isolerglass, og ytterdør(er) i trevirke. Takkonstruksjonen i trevirke med yttertakk av takshingel, med tilhørende beslag. Uteområde med terrasse/veranda i tilknytning til boligen.

Innvendig beskrivelse:

Boligen er innredet over et plan, med loft/hems over deler av 1. etasje. Våtrom, kjøkken og de innvendige overflatene framstår som moderne, med en tidsriktig standard. Oppvarming i boligen består av elektrisk oppvarming og skorstein med ildsted i stue/kjøkken. Sanitærinstallasjon med vannledninger av plast i "rør-i-rør" og avløpsrør av plast. Elektrisk anlegg med automatsikringer. Ventilering består av mekanisk avtrekksystem og naturlig ventilasjon.

Vesentlig vedlikehold og utskiftinger:

Boligen er nyoppført, og det er ikke gitt opplysninger om utførte arbeider etter byggeår.

Dokumentasjon:

Det er fremlagt bekreftelse på at det foreligger ferdigattest, datert 21.11.2022. Utover dette er det ikke fremlagt dokumentasjon.

Helhetsvurdering:

Boligen er forholdsvis ny, med lite vedlikeholdsbehov. For videre omtale se rapportens sammendrag og øvrige beskrivelse i tilstandsrapporten.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. Etasje	69	69	0	Éntre/gang, vaskerom, bad, 2 soverom og stue/kjøkken.	
Loftsetasje	7	7	0	Loftstue.	
Totalt m²	76	76	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	69	69	0	0	0
Loftsetasje	7	7	0	0	0
Totalt m²	76	76	0	0	0

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loftsetasje	23	7	16
Totalt m²	23	7	16

Kommentar til arealberegning

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Definisjonen av primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) baseres på rommets bruk, selv om noen rom kanskje ikke er formelt godkjente for deres nåværende bruk. Det totale bruksarealet er alltid større en summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger. Det gjøres oppmerksom på at det er forskjeller i regelverket på ny og gammel arealstandard, derfor må man se oppstillingen hver for seg. For mer detaljerte om målereglene, se takstmannens retningslinjer og NS 3940.

Kommentar:

- Loftsetasje har større gulvareal enn måleverdig arealet på grunn av skråtak/takhøyde.
- Rommet under trapp har ikke målbart areal, areal er medtatt i øvrig del av rommet.
- Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot fremlagte byggetegninger fra kommunen.
- Terrasseplattning var snødekket på befaringsdagen og var derfor ikke tilgjengelig for oppmåling. Areal er derfor satt til 0 TBA.

Takhøyde:

- 1. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til 2,23 meter i gang og soverom. - Stue/kjøkken har mønt himling med takhøyde på 4,48 meter i møne.
- Loftsetasje: Mønt himling (skråtak), oppmålt til 2,06 meter i møne.

Arealfordeling: (Nettoareal per rom)

- 1. Etasje
 - Éntre/gang på 10,3 m²
 - Vaskerom på 4,9 m²
 - Bad på 4,5 m²
 - Stue/kjøkken på 31 m²
 - Soverom på 5,6 m² og 8,7 m².

Loft/hems:

- Loftstue på 6,7 m²

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1
Boligen er oppført over bakkenivå, og det er ikke observert eller opplyst om vannoppsamling inn mot boligen. Det blir derfor ikke vurdert som et avvik vedr. tilsig og bortledning av vann.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Gulv på grunn
Jeg antar at det er gulv mot grunn av betong.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av pukk/stein
Opplysninger om grunnforhold er antagelser fra takstmann, og vurderingen av fundamentet og grunnforholdene er naturligvis begrenset.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik.	

6.3 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-IU
Det er bygget en terrasseplattning.	
Det var ikke mulig å foreta undersøkelser og vurderinger på grunn av snø. Det bør foretas nærmere undersøkelser når forholdene ligger til rette for det. (TGIU)	

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med isolerglass. Ytterdører i trevirke, noen med glassfelt.	
Generelt: Det er kun utført en enkel funksjonstest av et tilfeldig utvalg vinduer og dører i boligen. Justering og vedlikehold bør forventes med tanke på alder. Punktert glassruter kan tidvis være vanskelig å avdekke grunnet vær og lys.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslette karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.	

6.5 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning
Yttervegger er oppført i trekonstruksjon. Utvendig kledd med bordkledning.	
Generelt: Vurderingen er basert på undersøkelser fra bakkenivå med tilfeldig stikkprøver. På eldre boliger bør det generelt påregnes loddavvik utover dagens krav.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av yttervegger	TG-1
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.	

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-IU
Det er montert inspeksjonsluke på rommene som benyttes som soverom, men jeg fekk ikke flyttet på sengene til at tilstrekkelig undersøkelse kunne gjennomføres. Øvrig del av takkonstruksjonen er lukket på begge sider (bygget inn) og er ikke tilgjengelig for kontroll/inspeksjon. Tilstandsgrad er derfor ikke satt. Det anbefales nærmere undersøkelse når forholdene ligger til rette for det. (TGIU)	

6.7 Renner og nedløp

Type	Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Det ble ikke avdekket eller gitt opplysninger om vesentlige avvik utover normal slitasje.	

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Vurdering av takkonstruksjonen er basert på det som er synlig fra bakkenivå. Det gjøres oppmerksom på at taket var dekket med snø på befaringsdagen. Se også vurderinger under punktet "loft" og "taktekking"	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ikke kontrollerbart
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-IU
Yttertaket var dekket med snø på befaringsdagen, som begrenser tilgangen for å kontrollere takkonstruksjonen. (TGIU)	

6.9 Taktekking

Type tekking	Pappshingel
Vurdering av taktekking, beslag og pipe over tak er basert på det som er synlig fra bakkenivå. Det gjøres oppmerksom på at taket var dekket med snø på befaringsdagen. Se også vurderinger under punktet "loft" og "takkonstruksjon"	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har takkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
På befaringsdagen var taktekingen dekket av snø, så det var ikke mulig å kontrollere taktekingen, pipe over tak og beslagsløsninger. Derfor er tilstandsgraden basert på informasjon om alder (hvis alderen er kjent).	

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ikke kontrollerbart
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
Tak med tilstrekkelig takvinkel/fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfanger i følge dagens byggeforskrifter. En må være særlig oppmerksom på sikring av tak som vender ut mot atkomst til bygning, inngangspartier osv. Hvilken takvinkel som kan utløse ras, vil være bestemt av materialet i taktekingen.	
Hvis det er taktekking med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, skal det ifølge dagens krav monteres snøfanger. Dersom taket har en ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, skal det monteres snøfanger hvis takvinkelen er over 27 grader.	
Det er ikke montert snøfanger som gir tilstandsgrad 2. Jeg har ikke fått sjekket takvinkel gjennom f.eks tegninger, som gjør til at jeg ikke får kontrollert om det er krav eller ikke krav til snøfanger på boligen. Det anbefales å sjekke dette nærmere. Hvis det er krav til snøfanger, bør dette ettermonteres.	

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Jeg antar at det er gulv mot grunn av betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Det er utført en stikkprøve for eventuelle skjevheter på gulvet i stue/kjøkken. Det ble ikke registrert vesentlig avvik utover standardens krav til godkjent måleavvik.	

6.12 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Skorstein med ildsted i stue/kjøkken.	
Kommentar: Skorstein over tak er vurdert under punktet "taktekking". Øvrig del av skorstein og ildsted er ikke et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at jeg ikke har fått opplysninger om kjente problemer, eller registrerte avvik fra tilsyn fra feiervesenet.	

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
IKEA innredning med slette fronter i svart utførelse. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, kombiskap (kjøl/frys), og stekeovn og platetopp.	
Generelt: Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert. Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt. Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer eller innbo.	
Vurdering: Det ble ikke avdekket vesentlige avvik og innredningen har normal slitasje vurdert ut i fra alder.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Jeg har ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk da det ikke er fremlagt byggemeldt/godkjente tegninger.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Se overnevnte punkt vedr. tegninger, bruksendringer og lovlighet.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det er fremlagt dokumentasjon på at det foreligger ferdigattest på boligen.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Det er foretatt en forenklet vurdering av rømningsvei, dagslysflate og takhøyde i boligen. Dette må ikke forveksles med gjennomgang av byggesakspapirene og om det er utført arbeid eller tiltak som er i strid med plan- og bygningsloven.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Røykvarslere og slokkeutstyr er ikke funksjonstestet. - Det anbefales at det blir gjennomført jevnlig kontroll av både røykvarslere og slokkeutstyr.	

6.15 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp(er) av trevirke.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.	

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Valg av type avløpsrør og vurderingen ellers, er basert på det som er synlig. Utvendig avløpsrør er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.	

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Valg av type vannledninger og vurderingen ellers, er basert på det som er synlig. Utvendig vannledninger er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det mangler kursoversikt for rør-i-rør, dette bør monteres.	

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i kott under trapp.	
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	TG-2
<p>Dette er en forenklet vurdering og kan ikke sammenlignes med offentlig eltilsyn eller tilsyn utført av en registrert elektrovirksomhet, noe jeg hverken har tillatelse eller kompetanse til å utføre. Tilstandsgraden er satt etter kriteriene i NS 3600. Vanlige avvik er blant annet manglende dokumentasjon eller ikke gjennomført tilsyn i nyere tid, viser ellers til detaljer i hovedrapport under punktet "elektrisk".</p> <p>Det anbefales å innhente dokumentasjon eller få gjennomført en utvidet undersøkelse av anlegget av en kvalifisert fagperson. Dette vil gi en mer presis oversikt over anleggets reelle tilstand og eventuelle feil eller mangler som trenger utbedring.</p>	

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2022	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik.	

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon som normalt består av ventilert i yttervegger og vinduer, viser også til vurdering av ventilasjon under evt. toalettrom, våtrom og kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det ble ikke observert indikasjoner på mangelfull ventilering ut i fra dagens tilstand og bruk av boligen.	

6.21 Våtrom: (Bad, 1 etasje)

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Overflatene består av fliser på gulv, fliser på vegger og slett himling.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater TG-1	
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-1	
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne, og innredning med dobbel servant.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1	
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon TG-1	
Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft, og det er ikke observert vesentlig avvik.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt TG-1	
Hulltaking er ikke foretatt siden undertegnede vurderer det som unødvendig fordi rommet er under 5 år gammelt, og det foreligger dokumentasjon på fagmessig utførelse i form av ferdigattest eller faktura/dokumentasjon.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Utover ferdigattest (dokumentasjon på faglig utførelse), er det ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene.	

6.22 Våtrom: (Vaskerom, 1. etasje)

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Overflatene består av fliser på gulv, fliser på vegger og malte slette plater i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Det er ikke tilfredstillende lokalt fall rundt sluket. Dette medfører en økt fuktbelastning på gulvet, samt uønsket vannoppsamling. Det vil ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre forholdene, men dette bør eventuelt utbedres når rommet skal oppgraderes.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og tekniske installasjoner.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft, og det er ikke observert vesentlig avvik.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Hulltaking er ikke foretatt siden undertegnede vurderer det som unødvendig fordi rommet er under 5 år gammelt, og det foreligger dokumentasjon på fagmessig utførelse i form av ferdigattest eller faktura/dokumentasjon.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Utover ferdigattest (dokumentasjon på faglig utførelse), er det ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene.	

6.23 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse	
De innvendige overflatene framstår som moderne, med en tidsriktig standard.	
Kommentar:	
I en brukt bolig kan det forekomme mindre skader som hull, riper, merker, misfarging og skjolder på overflatene. Dette anses som normal slitasje og vurderes ikke som et vesentlig avvik. Noen overflater, som for eksempel på våtrom, er vurdert under egne punkter i rapporten.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.	

6.24 Øvrig: Skadedyr/annet

Beskrivelse	
Det er ikke gitt opplysninger om skadedyr, eller andre relevante forhold for denne rapporten.	

6.25 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.27 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Laguneparken	
Oppdragsnr.	
1506230119	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tordis Fallberg	Aleksander Svanevik
Gateadresse	
Gardslivegen 19	
Poststed	Postnr
VØRINGSFOSS	5785
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja

Initialer selger: TF, AS

Document reference: 1506230119

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
 Beskrivelse

Document reference: 1506230119

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Document reference: 1506230119

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet 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.

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

E-Signing validated

secured by 

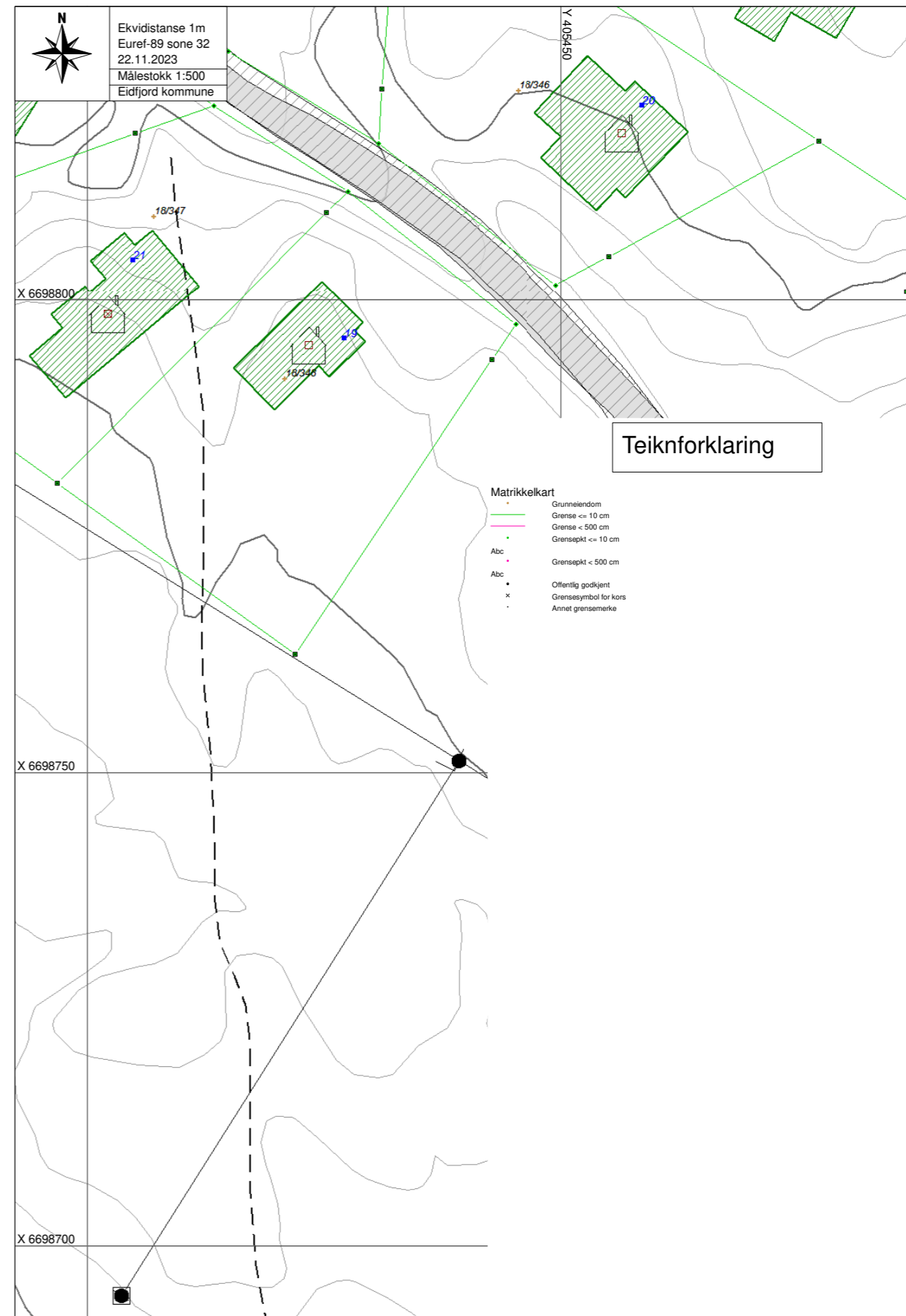
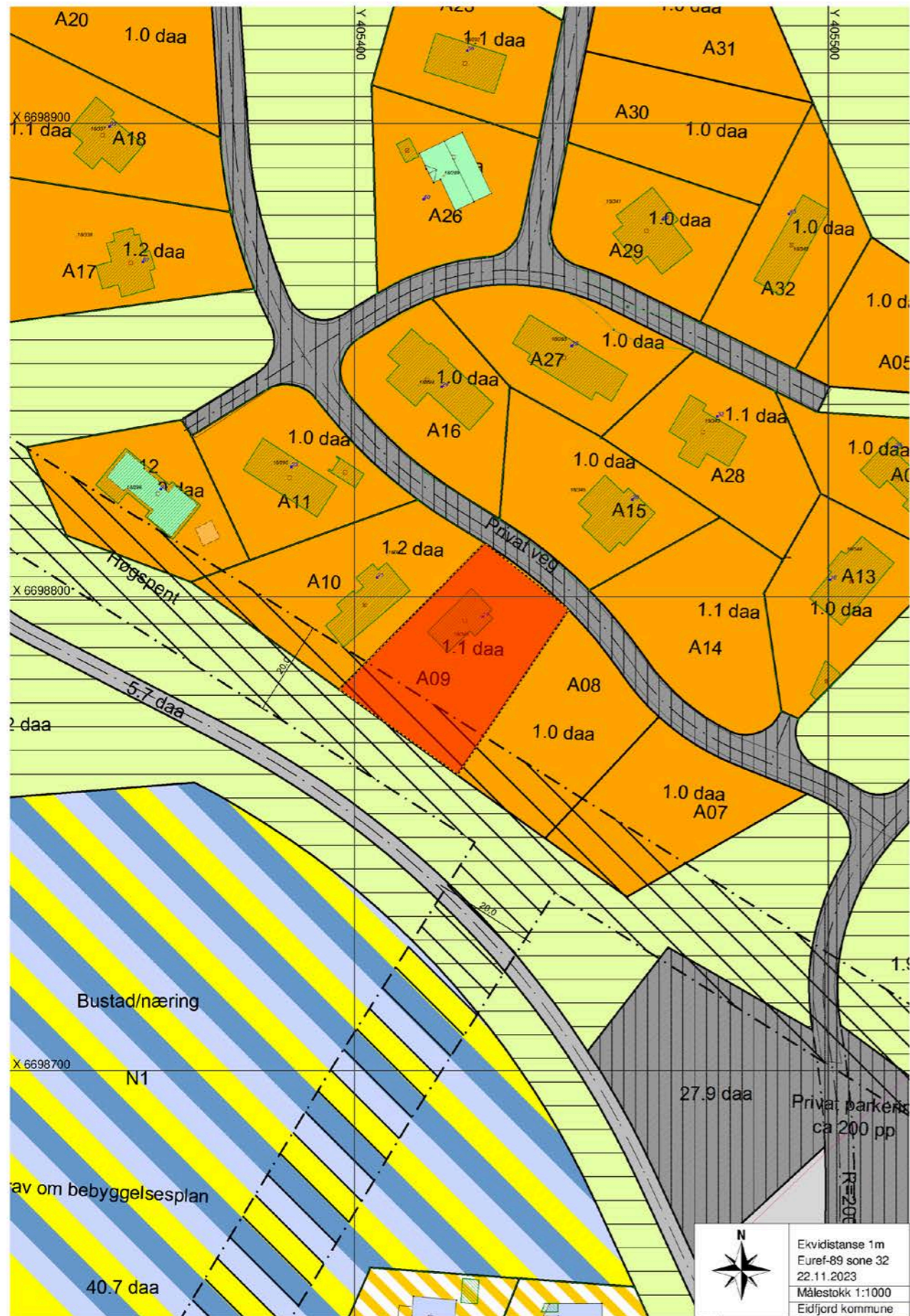
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tordis Fallberg	ad7e3ad1820b695b5082e3 1c28a4b8d0bc456eaa	06.12.2023 11:49:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aleksander Svanevik	48e4f2ff18fe09f6fc31de02d af1299f596fe6eb	05.12.2023 20:58:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1506230119

Document reference: 1506230119

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



Gardslivegen 19

Høyde over havet

773 m



Offentlig transport

🚆 Finse stasjon Linje F4	24.1 km
🚆 Hallingskeid stasjon Linje F4	28.2 km
🚶 Garen Linje 991	5 min 0.4 km

Avstand til byer

Bergen	2 t 47 min 🚗
Oslo	4 t 23 min 🚗
Stavanger	5 t 17 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🔌 Maurset Supercharger	4 min 🚗
🔌 Maurset	5 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 117 m



Alpin

- Sysendalen Skisenter
- Kjøretid: 5 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

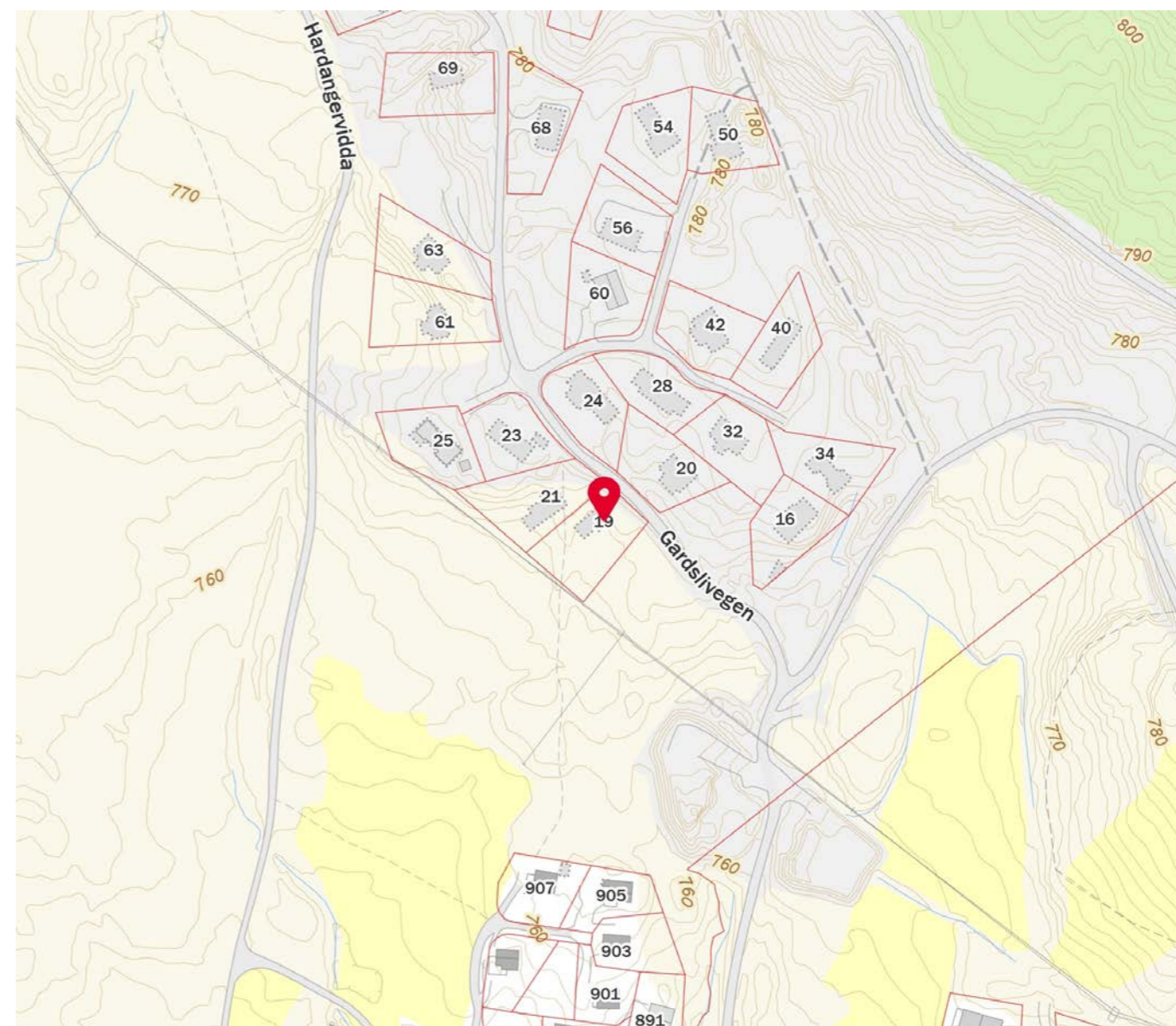
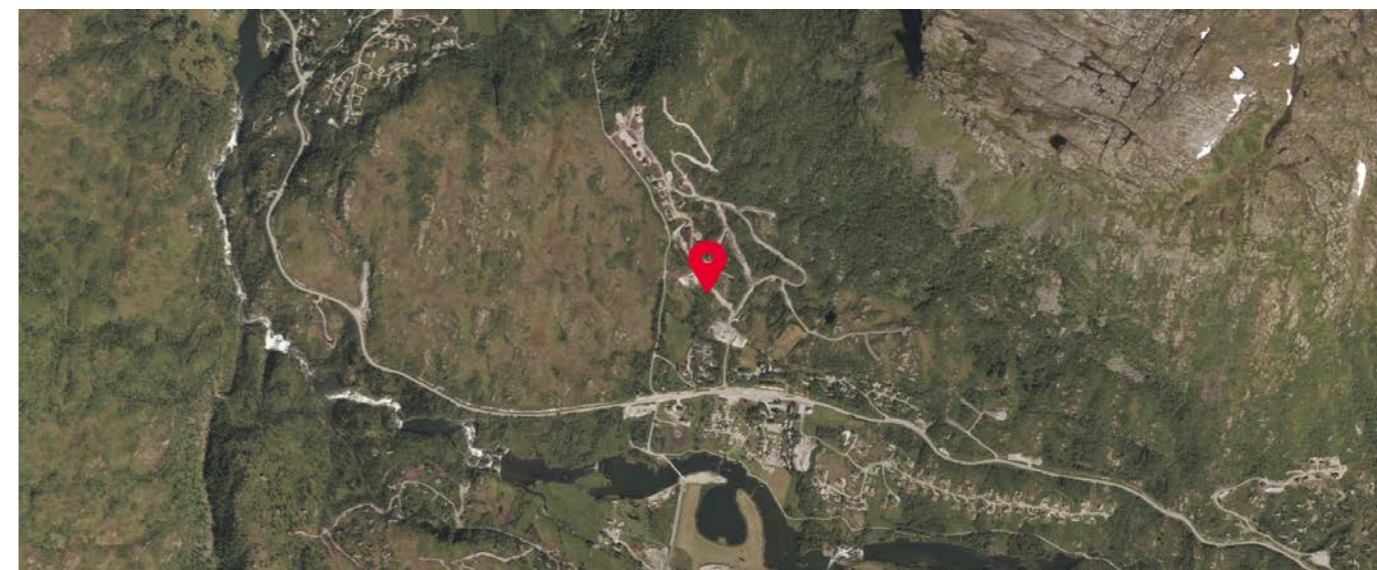
Vøringfossen 5 min 🚗

Sport

🏀 Sæbø skule - gymsal Aktivitetshall	18 min 🚗 14.5 km
🏐 Eidfjord sandvolleyballbane Sandvolleyball	23 min 🚗 20.9 km

Dagligvare

Joker Eidfjord Post i butikk	23 min 🚗 20.7 km
Coop Marked Eidfjord PostNord	24 min 🚗 20.8 km



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Laguneparken 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 Aktiv Laguneparken 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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Gardslivegen 19
5785 VØRINGSFOSS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken
Saksbehandler: Fredrik Tøsdal

Oppdragsnummer: 1506230119

Telefon: 930 21 497
E-post: Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 14.12.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon