



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Fetalia 164, 5785 VØRINGSFOSS

**Flott hytte med 4 soverom og 2
bad! Kort vei til ski- og turløyper|
Vei helt frem og parkering på egen
tomt | Elbillader**

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.





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

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 5 900 000,-
Omkostn.: Kr 164 542,-
Total ink omk.: Kr 6 064 542,-
Selger: Siren Dale Steffensen
Trygve Steffensen

Boligtype: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2010
BRA/P-rom: 115/106 m²
Tomtstr.: 1973.6 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. 19/143
Oppdragsnr.: 1506230086

Flott hytte med 4 soverom
og 2 bad! Kort vei til ski-
og turløyper| Vei helt frem
og parkering på egen tomt

AKTIV Laguneparken v/ Fredrik Tøsdal har gleden av å presentere
Fetalia 164 - En hyggelig og romslig hytte med blant annet 4
soverom.

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 vinterbrøytet vei
helt frem til hytteveggen, og når man ankommer kan man parkere like
utenfor på egen tomt.

Tomten er pent opparbeidet med blant annet en hyggelig
terrasseplattning mot øst, samt terrasse mot sør. Her kan man nyte
den flotte utsikten i rolige og naturskjønne omgivelser.

- 4 soverom
- God oppbevaringsplass med 2 stk utvendig boder og innvendig
loftsrom
- El-billader
- Tomt på 1973 m²
- Kan selges møblert etter nærmere avtale med selger

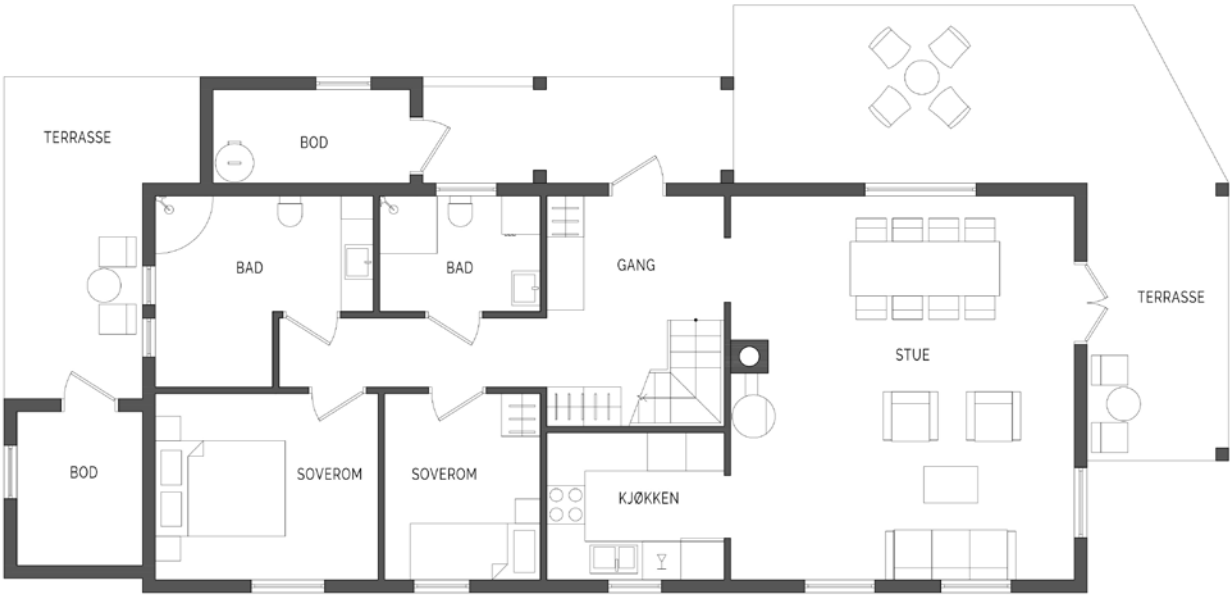


Innhold

Velkommen4
Om eiendommen42
Tilstandsrapport56
Energiattest88
Nabolagsprofil.....95
Forbrukerinformasjon 103
Budskjema 104

PLANTEGNING

1. etasje



CHARTER
CHRISTEN HØRSTAD PHOTOGRAPHY

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme



1.etasje inneholder: Hall/gang, 2 bad, 2 soverom, stue/kjøkken samt 2 utvendige boder

STUE



Det er meget godt med naturlig lysinnslipp fra store vindusflater



Den gode takhøyden gir en luftig atmosfære i rommet. Deler av stuen har takhøyde på 3,28 meter.



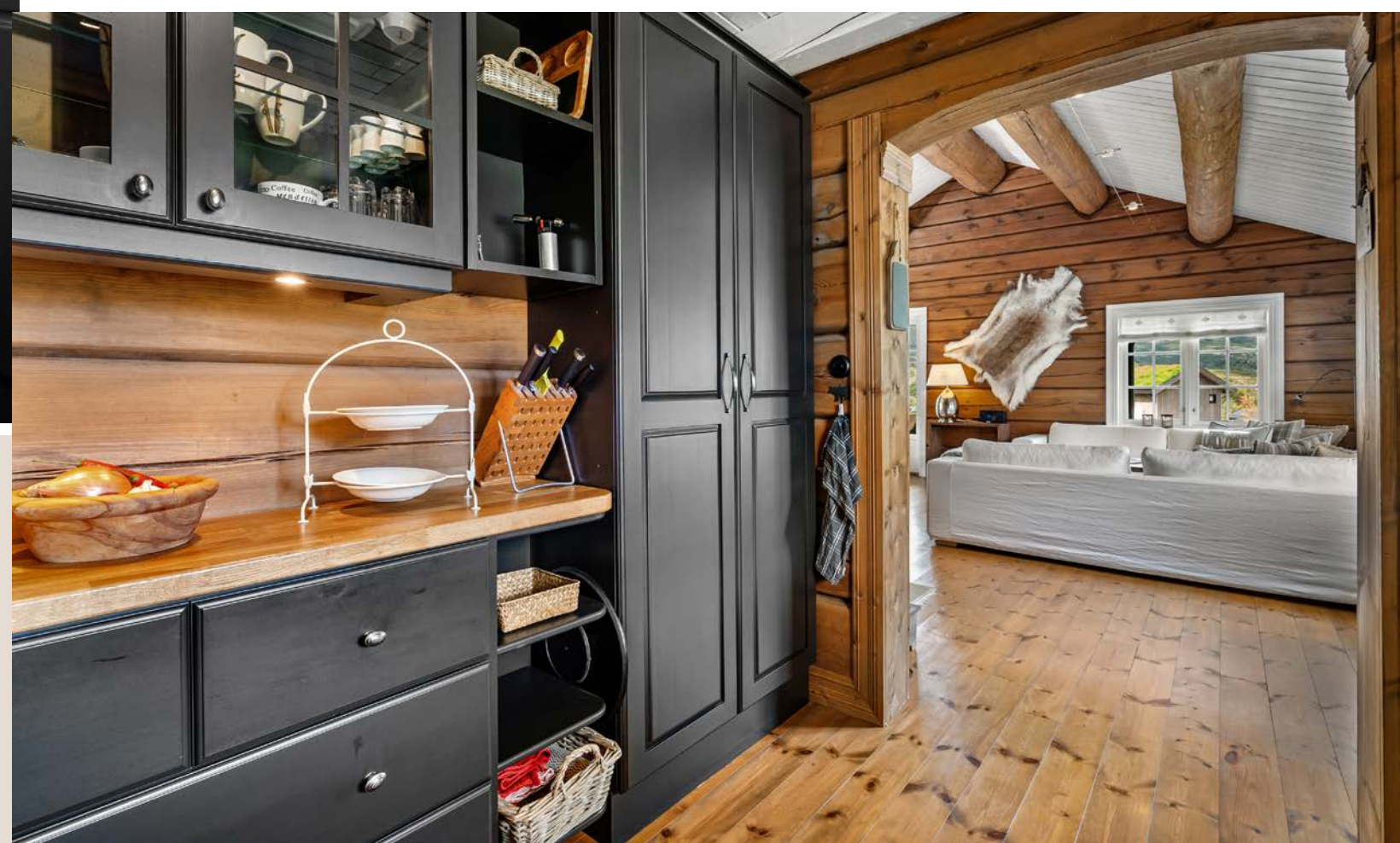
KJØKKEN



Kjøkkenet inneholder stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombiskap (kjøle- og frysenskap)



Kjøkkenet har godt med både skap- og benkeplass



BAD

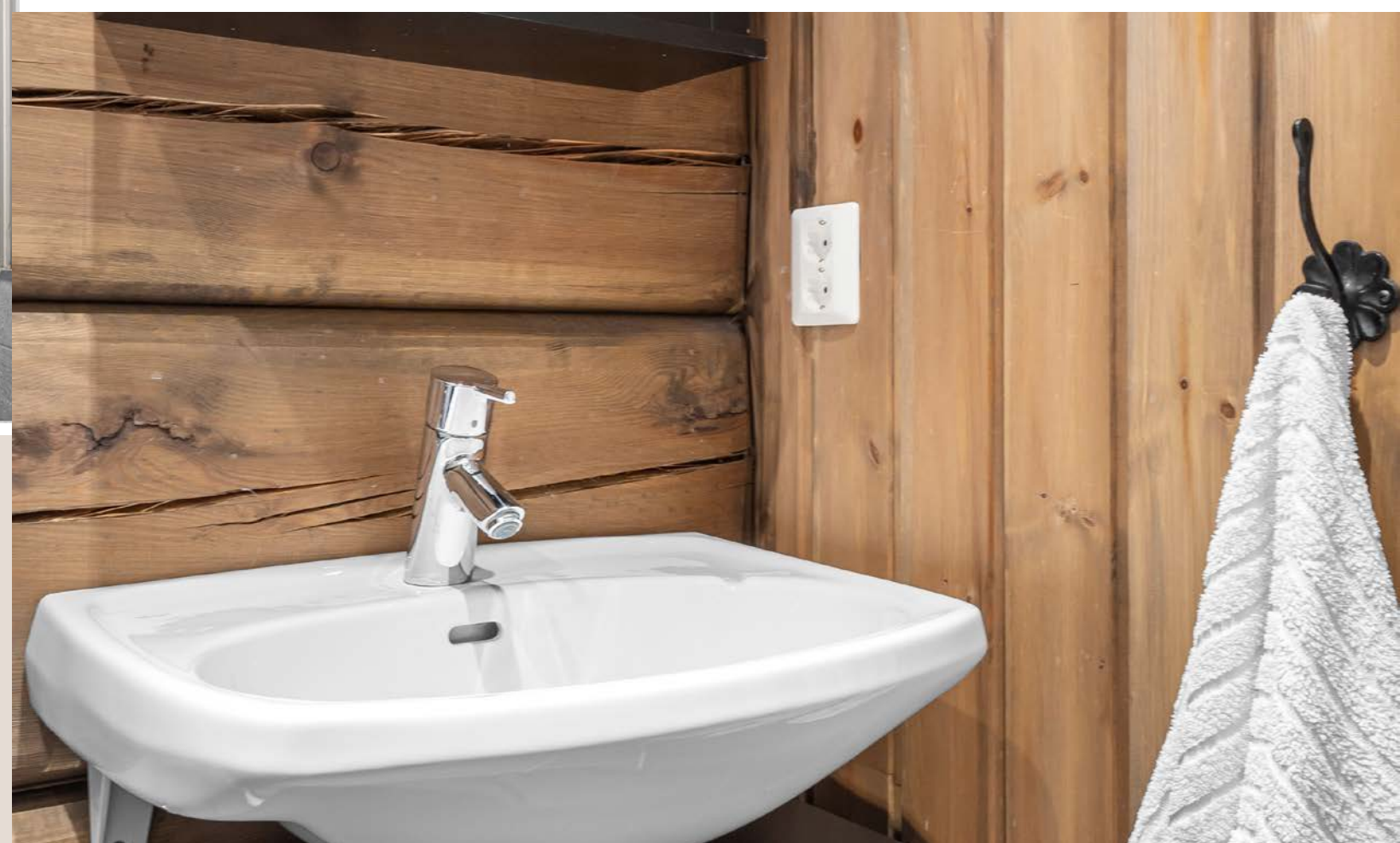


Hytten har to fullverdige baderom



Det største badet inneholder toalett, dusjhjørne og innredning med servant





Baderom nummer to er utstyrt med toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og innredning med servant

SOVEROM 1.ET



2 av soverommene ligger i 1.etasje



Begge soverommene er av god størrelse og kan enkelt innredes med seng og tilhørende møblelement som nattbord og kommode

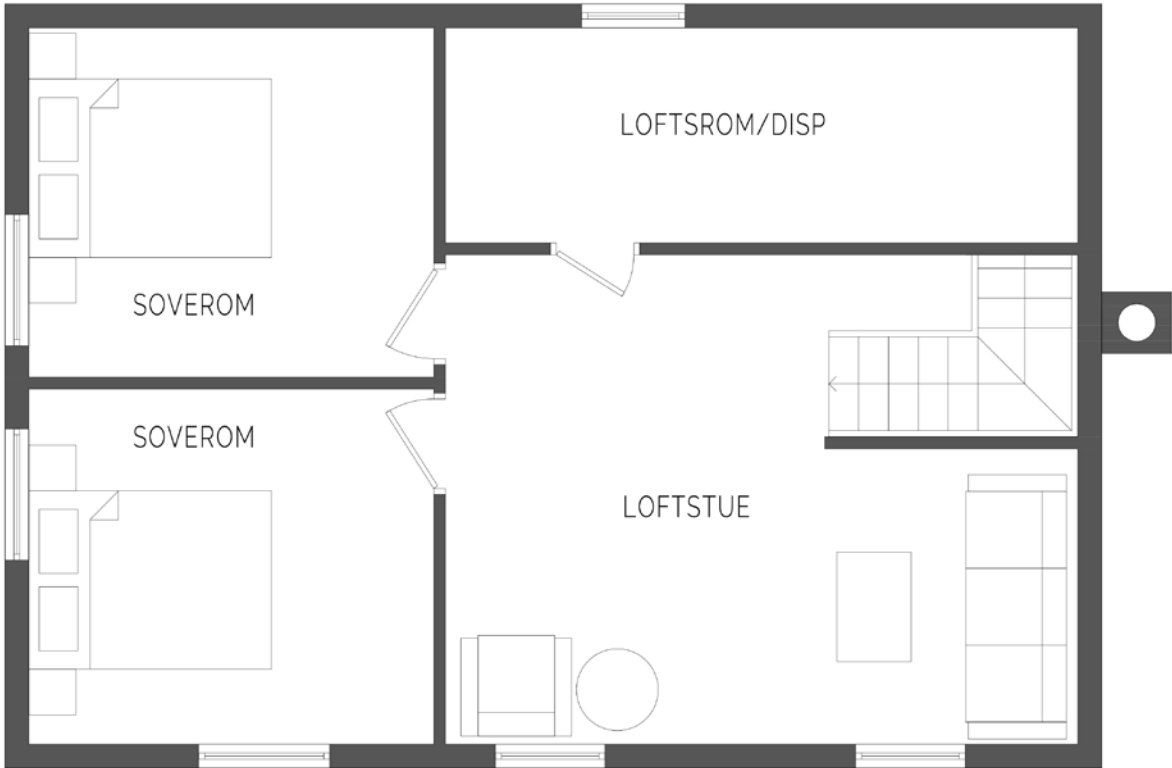
GANG



I gangen er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Praktiske garderobeskap for oppbevaring. For ytterligere oppbevaring har hytten to utvendige boder.

PLANTEGNING

LOFTETASJE



Christen
CHRISTEN HØRSTAD PHOTOGRAPHY

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme



Praktisk loftetasje med ekstra stue, 2 soverom og loftsrom

SOVEROM LOFT



Det er to soverom på loftet



Det er god lagringsplass på loftet

BOD



Hytten har to utvendige boder



Det er god plass til oppbevaring av blant annet skiutstyr i bodene





Eiendommen er pent opparbeidet med blant annet en hyggelig terrasseplatting mot øst, samt terrasse mot sør





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: 106 m²

BRA: 115 m²

Arealbeskrivelse

Bruksareal

1. etasje: 99 kvm

2. etasje: 16 kvm

Primærrom

1. etasje: 90 kvm Hall/gang, 2 bad, 2 soverom og stue/kjøkken

2. etasje: 16 kvm Loftstue og 2 soverom

Sekundærrom

1. etasje: 9 kvm 2 utvendige boder

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1973.6 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten har et kupert/flatt terreng. Vinterbrøytet vei frem til hytteveggen. Tunet (med plass til flere biler) og område rundt bebyggelsen er opparbeidet med grus, ellers fremstår tomten som en naturtomt.

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 langrennsløyper 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 eller i landhandelen på Maurseth. For større innkjøp når man Eidfjord på en halvtimes kjøretur. Til Voss sentrum bruker man i overkant av en times tid med bil.

Man kan nevne at kommunen har sagt ja til Eidfjord resort. Et planlagt alpinanlegg, hotell etc. ikke langt unna. Når eventuelt dette står ferdig vil man få et godt tilbud til ulike aktiviteter i området som vil øke verdien av alle hytter i området.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Nærområdet er bebygget med tilsvarende bebyggelse.

Bygningssakkyndig

David Haltvik

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er oppført med ringmur og antatt krypkjeller. Yttervegger i tømmer. Vinduene har isolerglass, og ytterdør(er) i trevirke. Takkonstruksjonen i trevirke med yttertak av torv, 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. Montert vannutkaster og stoppekran for toalett på minste bad.

- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av faglært. Skiftet avløps/kvern pumpe i pumpekum utendørs (ca 2017 - har ikke dokumenter).

- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja. Terrassedør ble skiftet av hytteleverandør Viking Tre i ca 2012 (reklamasjon grunnet vind/vann inntrenging ved sterk storm).

- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært. Installasjon av kurs for elbil lader og montering av 2 nye utelys. 2021 Skifte av sensorer/kontrolboks for varmekabler for vann inn og avløp. Pluss skifte av avtrekksvifte på stort bad. Utført av Ystanes Elektro AS 08/08-2023 (samsvarserklæring blir lagt inn i boligmappa innen 1/9-2023).

- Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Ja.

- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja. Zaptec GO lader montert i 2021 av Ystanes Elektro AS / Helgevold Elektro.

- 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)?
Ja. Montert nytt ildsted (hybridovn ved/pellets) med nytt røkrør i stue. Utført av Sigbjørn Vik & Son AS i 2021.

- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Selger har montert 2 m langt gjerde/levegg ved bod/ inngangsdør. Selger har selv laget terrasse på østside (0.2 meter over terreng). Selger har utvidet hovedterasse 2 meter mot sør (0,5 meter over terreng på det høyeste). Hoveddør ble skiftet i 2017 av selger (oppgradering / gammel dør var litt vindskeiv). Type dør: TUN 370 Hvit, høyre m klart glass, Termodør.

- 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?
Ja. Reguleringsplan for Eidfjord Resort er godkjent.

- 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)?
Ja. Tinglyst vei/bruksrett for vei til hytte som ligger på nabotomt 19/142. Samme tinglysning gjelder også tillatelse til at hytte på 19/143 ligger nærmere enn 4 meter til grense mot 19/142.

For ytterligere informasjon se vedlagt egenerklæringsskjema.

Innhold

AKTIV Laguneparken v/ Fredrik Tøsdal har gleden av å presentere Fetalia 164 - En hyggelig og romslig hytte med blant annet 4 soverom og 2 bad.

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 vinterbrøytet vei helt frem til hytteveggen, og når man ankommer kan man parkere like utenfor på egen tomt. Det er god plass til parkering av flere biler på tunet.

Eiendommen er pent opparbeidet med blant annet en hyggelig terrasseplatting mot øst, samt terrasse mot sør. Her kan man nyte den flotte utsikten i rolige og naturskjønne omgivelser.

Hytten går over to plan og inneholder:
1.etasje: Hall/gang, 2 bad, 2 soverom, stue/kjøkken og utvendig boder.
Loftsetasje: Loftstue, 2 soverom og loftsrom.

I stuen er det god plass til både sitte- og spisegruppe. Det er godt med naturlig lysinnslipp fra store vindusflater i rommet. På kalde kvelder varmer den kombinerte ved- og pelletsovn (hybrid) i stuen godt.

Den gode takhøyden gir en luftig atmosfære i rommet. Deler av stuen har takhøyde på 3,28 meter.

Fra stue er det inngang til kjøkkenet. Kjøkkenet har godt med både skap- og benkeplass og er utstyrt med stekeovn, mikrobølgeovn og platetopp, oppvaskmaskin, samt kombiskap (kjøle- og

fryseskap).

Det er totalt 4 soverom i hytten. 2 av soverommene ligger i 1.etasje. Begge soverommene er av god størrelse og kan enkelt innredes med seng og tilhørende møblement som nattbord og kommode.

I gangen er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Praktiske garderobeskap for oppbevaring. For ytterligere oppbevaring har hytten to utvendige boder, samt innvendig loftsrom.

Hytten har to fullverdige baderom. Det største badet inneholder toalett, dusjhjørne og innredning med servant. Baderom nummer to er utstyrt med toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin/ tørketrommel og innredning med servant. Begge badene har fliser på gulv, og tømmer og panel på vegger, samt panel i himling.

Fra 1.etasje går turen opp til hyttens loftetasje som består av loftstue, 2 soverom og loftsrom.

Vesentlig vedlikehold og utskiftinger:
- Boligen er tilbygget med terrasseplatting mot øst og utvidet terrasse med 2 meter mot sør. Utført som egeninnsats.
- Terrassedør ble skiftet i forbindelse med reklamasjon i 2012. (Viking Tre)
- Installert el-bil lader og 2 utelys i 2021. Utført av Ystanes Elektro AS.
- Malt innredning på kjøkken og det største badet i 2021/22. Utført som egeninnsats.
- Skiftet kvernpumpe i avløpspumpe i ca 2016. Utført av Hardanger Hytteservice

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 og TG 3.

Forhold som har fått TG3:
Trapp: Det er registrert avvik vedrørende sikkerhet på trapp(ene) vurdert opp mot dagens krav, det er ikke pålegg om utbedring til dagens krav, men anbefales på generelt grunnlag med hensyn til fallulykker.
Registrerte avvik:
- Det er for stor avstand mellom trinn (over 10 cm), noe som kan være en risiko, spesielt for små barn. For å redusere risikoen for ulykker, anbefaler jeg at det monteres barnesikringslister mellom trinnene.
- Det mangler håndlist i trappeløp, dette anbefales å montere som et forebyggende tiltak for personskader.
- Rekkverk er for lavt (under 90 cm). Er rekkverket veldig lavt, anbefales det å øke høyden som et sikkerhetstiltak.
- Det mangler rekkverk/sikring, dette bør monteres som et forebyggende tiltak for personskader. (TG3)
Kostnadsestimat gjelder utbedring av rekkverk/ sikring i trappeløpet.

Våtrom: (stort bad): Det er vanskelig å verifisere utførelsen rundt membran/fuktsikring uten dokumentasjon. Det er ikke synlig membran i sluket, jeg kan derfor ikke bekrefte eller avkrefte tilfredstillende membran/tettesjikt. Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen. Halvparten av den forventede levetiden er passert, som øker risikoen for skader og lekkasjer. Det anbefales å montere dusjkabinett om det er plass, og ikke montert.
Membran (fuktsikring) er mangelfull/manglende i våtsone (gjelder områder med panel). Overflatene

bør derfor jevnlig kontrolleres og en bør unngå fuktpåkjenning med vannsøl o.l. Det anses ikke som nødvendig med utbedring av manglende membran/ tettesjikt på overflatene på veggene ut i fra dagens bruk av rommet (dusjvegger). (TG3).

Våtrom: (lite bad): Det er vanskelig å verifisere utførelsen rundt membran/fuktsikring uten dokumentasjon. Det er ikke synlig membran i sluket, jeg kan derfor ikke bekrefte eller avkrefte tilfredstillende membran/tettesjikt. Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen. Halvparten av den forventede levetiden er passert, som øker risikoen for skader og lekkasjer. Det anbefales å montere dusjkabinett om det er plass, og ikke montert.
Membran (fuktsikring) er mangelfull/manglende i våtsone (gjelder områder med panel). Overflatene bør derfor jevnlig kontrolleres og en bør unngå fuktpåkjenning med vannsøl o.l. Det anses ikke som nødvendig med utbedring av manglende membran/ tettesjikt på overflatene på veggene ut i fra dagens bruk av rommet (dusjkabinett). (TG3)

Forhold som har fått TG2:
Yttervegger: Mindre loddavvik bør påregnes og er forholdsvis vanlig, ut i fra en visuell undersøkelse ble det ikke observert betydelige skjevheter. Det er ikke observert musebånd i nedre kant av konstruksjon (v/boder). Dette anbefales å montere for å redusere risikoen for at mus kan komme inn.

Renner og nedløp: Under befaringen var det oppholdsvær, noe som innebærer at eventuelle lekkasjer og lignende ikke var mulig å avdekke. Det mangler takrenne/nedløp på deler av boligen.

Taktekking: Alder tilsier at det er nødvendig med

etterfylling av torv/jord. Torvtak bør jevnlig kontrolleres og beskjæres, siden røtter kan skade undertaket.

Elektrisk: 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: (stort bad) - Overflater: Det er under 25 mm høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør. Dette øker risikoen for skader ved lekkasje eller mye vannsøl, og bruken av rommet bør ta hensyn til dette. Det vil ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre forholdene, men dette bør utbedres når rommet skal oppgraderes. Vindu eller dør er plassert i våtsonen, uten materialer som er tilpasset det. Jeg anser det som lite hensiktsmessig med tiltak siden det er dusjvegg/kabinett, og derfor ikke utsatt for direkte vannsøl. Oppstår det fuktskader, bør de anvendte materialene skiftes ut med noe mer egnet for å tåle fukt.

Våtrom: (stort bad) - Ventilasjon: Defekt mekanisk avtrekk, skal utbedres før salg av eiendommen i følge eier. Det er ikke etablert en ventilasjonsspalte i dør eller terskel, noe som fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. For å løse dette

problemet, bør det etableres en lufttilførsel enten via flat terskel under døren eller en spalte i dørbladet.

Våtrom: (lite bad) - Overflate: Fallforhold var ikke mulig å kontrollere siden dusjkabinett var vanskelig å flytte på, eller ikke lot seg flytte på slik at tilstrekkelig undersøkelse kunne utføres. Tilstandsvurderingen gjelder derfor bare overflatene på rommet. Vindu eller dør er plassert i våtsonen, uten materialer som er tilpasset det. Jeg anser det som lite hensiktsmessig med tiltak siden det er dusjvegg/kabinett, og derfor ikke utsatt for direkte vannsøl. Oppstår det fuktskader, bør de anvendte materialene skiftes ut med noe mer egnet for å tåle fukt.

Våtrom: (lite bad) - Ventilasjon: Det er ikke etablert en ventilasjonsspalte i dør eller terskel, noe som fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. For å løse dette problemet, bør det etableres en lufttilførsel enten via flat terskel under døren eller en spalte i dørbladet.

Bygningsdeler med TG-IU: Kryp kjeller: Jeg antar at det er krypkjeller i boligen, men det er ikke etablert adkomst til denne. Det kan derfor være skjulte feil og mangler som ikke er oppdaget. (TGIU) Det gjøres oppmerksom på at dette er en særlig fuktutsatt konstruksjon som erfaringsmessig ofte har skader eller nedsatt funksjon. Det anbefales jevnlig tilsyn for å se etter blant annet fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensproblemer.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Takkonstruksjonen er lukket på begge sider og er ikke tilgjengelig for kontroll/inspeksjon. Tilstandsgrad er derfor ikke satt. (TGIU)

Våtrom: (stort bad): Det var ikke adkomst/tilgang for å foreta hulltaking fra tilstøtende rom til våtsonen (dusj/badekar) siden veggene er vendt mot bygningsmessige hindringer (yttervegg). Det er forøvrig ikke observert synlige avvik som tilsier fuktproblemer.

Våtrom: (lite bad): Det var ikke adkomst/tilgang for å foreta hulltaking fra tilstøtende rom til våtsonen (dusj/badekar) siden veggene er vendt mot bygningsmessige hindringer (yttervegg og bad). Det er forøvrig ikke observert synlige avvik som tilsier fuktproblemer.

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.

Forsikringsselskap
Tryg

Polisenummer
8545372

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.

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
C

Energifarge
Oransje

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 14 818

Kommunale avgifter år
2023

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjon 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.

Gebyr for renovasjon leveres av BIR Voss Hardanger og vil komme på egen faktura. Beløpet for renovasjon (kr 3212,50) er medregnet i ovennevnte totalsum for kommunale avgifter.

Formuesverdi sekundær
Kr 1 046 832

Formuesverdi sekundær år
2021

Andre utgifter
Det betales kr 9920,- pr år for brøyting og vedlikehold 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 19, bruksnummer 143 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:

Tinglyst vei/bruksrett for vei til hytte som ligger på nabotomt 19/142. Samme tinglysning gjelder også tillatelse til at hytte på 19/143 ligger nærmere enn 4 meter til grense mot 19/142. Konferer megler.

4619/19/143:
26.04.2007 - Dokumentnr: 353482 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4619 Gnr:19 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1733042 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1232 Gnr:19 Bnr:143

26.04.2010 - Dokumentnr: 295142 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:235
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:244
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:245
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:247
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:255
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:256
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:257
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:263
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:264
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:266

Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:268
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:269
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:270
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:275
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:276
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:277
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:281
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:282
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:283
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:284
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:288
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:289
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:290
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:291
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:292
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:293
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:294
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:295
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:296
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:297
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:298
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:299
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:300
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:301
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:302
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:303
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:304
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:305
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:306
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:307
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:308
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:309
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:310
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:311
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:312
Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.2010 - Dokumentnr: 295142 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:235
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:244
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:245
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:247
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:255
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:256
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:257
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:263
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:264
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:266
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:268
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:269
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:270
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:275
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:276
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:277
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:281
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:282
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:283
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:284
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:288
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:289
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:290
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:291
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:292
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:293
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:294
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:295
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:296
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:297
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:298
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:299
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:300
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:301
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:302

Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:303
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:304
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:305
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:306
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:307
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:308
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:309
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:310
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:311
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:312
Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.2010 - Dokumentnr: 295142 - Best. om vann/
kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:235
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:244
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:245
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:247
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:255
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:256
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:257
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:263
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:264
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:266
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:268
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:269
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:270
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:275
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:276
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:277
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:281
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:282
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:283
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:284
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:288
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:289

Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:290
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:291
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:292
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:293
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:294
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:295
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:296
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:297
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:298
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:299
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:300
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:301
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:302
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:303
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:304
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:305
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:306
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:307
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:308
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:309
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:310
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:311
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:312
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.2012 - Dokumentnr: 196682 - Best. om vann/
kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:235
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:244
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:245
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:247
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:255
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:256
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:257
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:263
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:264

Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:266
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:268
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:269
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:270
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:275
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:276
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:277
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:281
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:282
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:283
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:284
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:288
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:289
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:290
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:291
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:292
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:293
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:294
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:295
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:296
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:297
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:298
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:299
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:300
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:301
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:302
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:303
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:304
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:305
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:306
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:307
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:308
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:309
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:310
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:311
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:312
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om parkering

Gjelder to parkeringsplasser på øvre
parkeringsplass.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.2017 - Dokumentnr: 261694 - Bestemmelse
om veg
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:142

24.03.2017 - Dokumentnr: 261694 - Bestemmelse
om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:4619 Gnr:19 Bnr:142

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest på eiendommen, datert
04.10.2010.
Tiltaket gjelder oppføring av fritidsbolig.

Det er avvik mellom planløsning på de byggemeldte
tegningene og dagens bruk, dette gjelder badstue
som benyttes som en del av badet, og teknisk rom
benyttes som bad. Det vises også soverom, der det
er kott/bod på loft.

Det er relativt små vinduer med lite dagslysflate på
loft. Det mangler tilfredstillende alternativ
rømningsveier i loft.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
04.10.2010.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei til eiendommen.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse, iht. reguleringsplan.
Plannavn: Detaljplan Fet, gnr 19, bnr 1 og 2 m/f
PlanID: 4619-2013002
Ikrafttrådt: 23.06.2015
Arealbruk: Fritidsbebyggelse – konsentert
Det er startet opp arbeid med endring av reguleringsplan.

Kommuneplan:
Plannavn: Kommuneplanen for Eidfjord
Ikrafttrådt: 28.03.2011
Arealbruk: Tidligere vedtatt reguleringsplan skal gjelde.

Plannavn: Kommunedelplan for Sysendalen
Ikrafttrådt: 09.04.2019
Arealbruk: Fritidsbebyggelse - nåværende

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 bo- og driveplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag
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 eiendomsmegler 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.
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til

å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
5 900 000,- (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)
147 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 900 000,00))

164 542,- (Omkostninger totalt)

6 064 542,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 164 542

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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
17.08.2023

Fetalia 164 5785 VØRINGSFOSS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig
Byggeår: 2010
Areal (BRA): 115 m²

Samlet vurdering



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 etasjeskiller 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/revirenten 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/8107>

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 TG3

Trapp

Oppsummering

Det er registrert avvik vedrørende sikkerhet på trapp(ene) vurdert opp mot dagens krav, det er ikke pålegg om utbedring til dagens krav, men anbefales på generelt grunnlag med hensyn til fallulykker. Registrerte avvik:

- Det er for stor avstand mellom trinn (over 10 cm), noe som kan være en risiko, spesielt for små barn. For å redusere risikoen for ulykker, anbefaler jeg at det monteres barnesikringslister mellom trinnene.

- Det mangler håndlist i trappeløp, dette anbefales å montere som et forebyggende tiltak for personskader.

- Rekkverk er for lavt (under 90 cm). Er rekkverket veldig lavt, anbefales det å øke høyden som et sikkerhetstiltak.

- Det mangler rekkverk/sikring, dette bør monteres som et forebyggende tiltak for personskader. (TG3) Kostnadsestimat gjelder utbedring av rekkverk/sikring i trappeløpet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er vanskelig å verifisere utførelsen rundt membran/fuktsikring uten dokumentasjon. Det er ikke synlig membran i sluket, jeg kan derfor ikke bekrefte eller avkrefte tilfredstillende membran/tettesjikt. Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen.

Halvparten av den forventede levetiden er passert, som øker risikoen for skader og lekkasjer. Det anbefales å montere dusjkabinett om det er plass, og ikke montert.

Membran (fuktsikring) er mangelfull/manglende i våtsone (gjelder områder med panel). Overflatene bør derfor jevnlig kontrolleres og en bør unngå fuktpåkjenning med vannsøl o.l. Det anses ikke som nødvendig med utbedring av manglende membran/tettesjikt på overflatene på veggene ut i fra dagens bruk av rommet (dusjvegger). (TG3)

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 10 000 - 50 000

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er vanskelig å verifisere utførelsen rundt membran/fuktsikring uten dokumentasjon. Det er ikke synlig membran i sluket, jeg kan derfor ikke bekrefte eller avkrefte tilfredstillende membran/tettesjikt. Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen.

Halvparten av den forventede levetiden er passert, som øker risikoen for skader og lekkasjer. Det anbefales å montere dusjkabinett om det er plass, og ikke montert.

Membran (fuktsikring) er mangelfull/manglende i våtsone (gjelder områder med panel). Overflatene bør derfor jevnlig kontrolleres og en bør unngå fuktpåkjenning med vannsøl o.l. Det anses ikke som nødvendig med utbedring av manglende membran/tettesjikt på overflatene på veggene ut i fra dagens bruk av rommet (dusjkabinett). (TG3)

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Yttervegger

Oppsummering

Mindre loddavvik bør påregnes og er forholdsvis vanlig, ut i fra en visuell undersøkelse ble det ikke observert betydelige skjevheter.

Det er ikke observert musebånd i nedre kant av konstruksjon (v/boder). Dette anbefales å montere for å redusere risikoen for at mus kan komme inn.

Renner og nedløp

Oppsummering

Under befaringen var det oppholdsvær, noe som innebærer at eventuelle lekkasjer og lignende ikke var mulig å avdekke.

Det mangler takrenne/nedløp på deler av boligen.

Taktekking

Oppsummering

Alder tilsier at det er nødvendig med etterfylling av torv/jord. Torvtak bør jevnlig kontrolleres og beskjæres, siden røtter kan skade undertaket.

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: (stort bad)

Oppsummering av overflater

Det er under 25 mm høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør. Dette øker risikoen for skader ved lekkasje eller mye vannsøl, og bruken av rommet bør ta hensyn til dette. Det vil ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre forholdene, men dette bør utbedres når rommet skal oppgraderes.

Vindu eller dør er plassert i våtsonen, uten materialer som er tilpasset det. Jeg anser det som lite hensiktsmessig med tiltak siden det er dusjvegg/kabinett, og derfor ikke utsatt for direkte vannsøl. Oppstår det fuktskader, bør de anvendte materialene skiftes ut med noe mer egnet for å tåle fukt.

Oppsummering av ventilasjon

Defekt mekanisk avtrekk, skal utbedres før salg av eiendommen i følge eier.

Det er ikke etablert en ventilasjonsspalte i dør eller terskel, noe som fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. For å løse dette problemet, bør det etableres en lufttilførsel enten via flat terskel under døren eller en spalte i dørbladet.

Våtrom: (lite bad)

Oppsummering av overflater

Fallforhold var ikke mulig å kontrollere siden dusjkabinett var vanskelig å flytte på, eller ikke lot seg flytte på slik at tilstrekkelig undersøkelse kunne utføres. Tilstandsvurderingen gjelder derfor bare overflatene på rommet.

Vindu eller dør er plassert i våtsonen, uten materialer som er tilpasset det. Jeg anser det som lite hensiktsmessig med tiltak siden det er dusjvegg/kabinett, og derfor ikke utsatt for direkte vannsøl. Oppstår det fuktskader, bør de anvendte materialene skiftes ut med noe mer egnet for å tåle fukt.

Oppsummering av ventilasjon

Det er ikke etablert en ventilasjonsspalte i dør eller terskel, noe som fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. For å løse dette problemet, bør det etableres en lufttilførsel enten via flat terskel under døren eller en spalte i dørbladet.

Byggningsdeler med TG-IU

Krypkjeller

Oppsummering

Jeg antar at det er krypkjeller i boligen, men det er ikke etablert adkomst til denne. Det kan derfor være skjulte feil og mangler som ikke er oppdaget. (TGIU)

Det gjøres oppmerksom på at dette er en særlig fuktutsatt konstruksjon som erfaringsmessig ofte har skader eller nedsatt funksjon. Det anbefales jevnlig tilsyn for å se etter blant annet fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensproblemer.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Takkonstruksjonen er lukket på begge sider og er ikke tilgjengelig for kontroll/inspeksjon. Tilstandsgrad er derfor ikke satt. (TGIU)

Våtrom: (stort bad)

Oppsummering av fukt

Det var ikke adkomst/tilgang for å foreta hulltaking fra tilstøtende rom til våtsonen (dusj/badekar) siden veggene er vendt mot bygningsmessige hindringer (yttervegg). Det er forøvrig ikke observert synlige avvik som tilsier fuktproblemer.

Våtrom: (lite bad)

Oppsummering av fukt

Det var ikke adkomst/tilgang for å foreta hulltaking fra tilstøtende rom til våtsonen (dusj/badekar) siden veggene er vendt mot bygningsmessige hindringer (yttervegg og bad). Det er forøvrig ikke observert synlige avvik som tilsier fuktproblemer.

Vær oppmerksom på!

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

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.

Registrerte avvik:

- Det er relativt små vinduer med lite dagslysflate på loft.
- Det mangler tilfredstillende alternativ rømningsveier i loft.

Vinduet skal ha en glassflate på minst 10% av gulvarealet i rommet. Ved å endre et S-rom til et P-rom i en bolig bygget før 1. juli 2011 (TEK10), kan et vindu med størrelsen til et rømningsvindu godkjennes.

Generelt om krav til rømningsvei:

Bor du i bolig med bare en etasje som dere bor og oppholder dere på, så er det bare krav om en utgang rett ut på bakkeplan. Dette kan være inngangsdøren. Hvis du har innredet kjeller eller loft, eller hvis du bor over flere etasjer, må du ha alternative rømningsveier i tillegg til en hovedrømningsvei. Her er ulike alternative rømningsveier og hvilke krav som gjelder til disse:

- Gjennom vindu:

Hvis det er mindre enn 5 meter ned til bakken kan du bruke vindu eller balkong som rømningsvei. Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter. Vinduet bør ikke være takvindu. For hver etasje skal minimum annethvert rom ha rømningsvindu. Vinduet skal ikke være plassert over 1 meter fra gulv på rommet, med mindre det er et fastmontert møbel/innredning som gjør rømningen mulig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.8.2023

Rapportdato
7.8.2023

Hjemmelshavere

Navn: Siren Dale Steffensen
Navn: Trygve Steffensen

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Mottatt egenerklæring:

Jeg har mottatt en utfylt egenerklæring for eiendommen. Det skal også fylles ut en egenerklæring som skal følge salgsoppgaven. Vi anbefaler at eventuelle interessenter leser gjennom skjemaet, da det kan inneholde relevante og nyttige opplysninger som ikke er beskrevet i denne rapporten.

Kilder og dokumenter:

I forkant av befaringen 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.

Øvrige opplysninger:

Vi vurderer boligen basert på hvordan den ble bygget og hvilke regler som gjaldt på tidspunktet for oppføring. Vi ser etter avvik som påvirker og reduserer boligens funksjon og verdi, og som er i tråd med forskriften til avhendingsloven. Noen rom og bygningsdeler, som våtrom, samt forhold knyttet til sikkerhet, slik som brann, rekkverk og trapper, skal vurderes i henhold til dagens regelverk. I følge dagens regelverk kan disse få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis kreves utbedring av avvikene.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: David Haltvik
Firma: Hardingtakst AS
Adresse: www.hardingtakst.no,
Telefon: 905 34 740
Dato: 7.8.2023
Epost: david@hardingtakst.no



Om bygningssakkyndig:

Hardingtakst har avdelingskontor i Øystese (David Haltvik) og Rosendal (Tom Hovet). Me har levert fleire tusen takstrapportar i Hardanger og omkringliggjande kommunar, som gjev oss ein unik lokalkunnskap om marknaden. Lokalkunnskap med ei allsidig og solid byggfagleg utdanning er ein føremon 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
- Byggteknisk rådgjeving
- Byggelånsoppfølging og uavhengig kontroll
- Bistand i samband med overtakingar, reklamasjons- og skadesaker

Egne premisser:

Opplysninger om årstall og utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt av eier/oppdragsgiver, med mindre annet er oppgitt. 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 befaringen.

Informasjon om boligen

Adresse: Fetalia 164, 5785 Vøringsfoss
Kommunenr: 4619
Seksjonsnr:
Gårdsnr: 19
Andelsnr:
Bruksnr: 143
Leilighetsnr:
Festtenr:

Byggeår:2010 - Kilde: Eier/revkirent

Boligtype:Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Tomt og beliggenhet:

Eiendommen ligger i et etablert byggefelt i Fetalia på Hardangervidda. Nærområdet er bebygget med tilsvarende bebyggelse. Det er flere fine tur- og langrennsløyper i nærområdet og kort avstand til alpinanlegg i område. Tomten har et kupert/flatt terreng. TUNET (med plass til flere biler) og område rundt bebyggelsen er opparbeidet med grus, ellers fremstår tomten som en naturtomt.

Utvendig beskrivelse:

Boligen er oppført med ringmur og antatt krypkjeller. Yttervegger i tømmer. Vinduene har isolerglass, og ytterdør(er) i trevirke. Takkonstruksjonen i trevirke med yttertak av torv, med tilhørende beslag. Uteområde med terrasse/veranda i tilknytning til boligen.

Innvendig beskrivelse:

Boligen er innredet over to plan. Våtrom, kjøkken og de innvendige overflatene har en normal standard fra denne tidsperioden. Oppvarming i boligen består av elektrisk oppvarming og skorstein med ildsted i stue/kjøkken. Det er 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 tilbygget med terrasseplating mot øst og utvidet terrasse med 2 meter mot sør. Utført som egeninnsats.
- Terrassedør ble skiftet i forbindelse med reklamasjon i 2012. (Viking Tre)
- Installert el-bil lader og 2 utelys i 2021. Utført av Ystanes Elektro AS.
- Malt innredning på kjøkken og det største badet i 2021/22. Utført som egeninnsats.
- Skiftet kvernpumpe i avløpspumpe i ca 2016. Utført av Hardanger Hytteservice.

Listen er ikke utfyllende, men basert på informasjon fra eier/oppdragsgiver, eventuelt supplert med egne observasjoner.

Dokumentasjon:

Jeg har mottatt dokumentasjon på arbeider (av håndverkere) som er utført i boligen de siste fem årene.



5. Arealinformasjon

Hovedarealer					
Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. Etasje	99	90	9	Hall/gang, 2 bad, 2 soverom og stue/kjøkken.	2 utvendige boder.
Loftsetasje	16	16	0	Loftstue og 2 soverom	Kott (ikke målbart areal)
Totalt	115	106	9		

Kommentar til arealberegning

Kommentar:

- Loftsetasje har større gulvareal enn måleverdig arealet på grunn av skråtak/takhøyde.
- Stue har mønt himling med takhøyde på ca 3,28 meter i møne.

Generelt:

Arealene er oppmålt ved bruk av 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. For mer detaljerte instruksjoner om arealmåling, vennligst se takstmannens retningslinjer.

Areal og markedsverdi:

Markedsverdien for eiendommen kan ikke bare bestemmes av matematisk beregning av antall kvadratmeter. Faktorer som beliggenhet, standard på våtrom og kjøkken, antall soverom og den generelle tilstanden spiller også inn i markedsvurderingen i dette område.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

TG-1

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ikke kontrollerbart
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	
Boliger som er bygget på en ringmur, men som ikke har innredet rom mot terreng/bakkenivå og bare inneholder en krypkjeller, har vanligvis ikke etablert drencrør og fuktsikring på utsiden av bygget.	
Det var ikke tilgang til krypkjeller. Vurderingen er derfor utelukkende basert på alder synlige deler utvendig.	

6.2 Grunnmur og fundament

TG-1

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Grunnforholdene er ikke kjent, så vurderingen av fundamentet og grunnforholdene er begrenset.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.	

6.3 Krypkjeller

TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av krypkjeller	
Jeg antar at det er krypkjeller i boligen, men det er ikke etablert adkomst til denne. Det kan derfor være skjulte feil og mangler som ikke er oppdaget. (TGIU)	
Det gjøres oppmerksom på at dette er en særlig fuktutsatt konstruksjon som erfaringsmessig ofte har skader eller nedsatt funksjon. Det anbefales jevnlig tilsyn for å se etter blant annet fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensproblemer.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

TG-1

Type	Platting
Terraseplatting, oppmålt til ca 34 m². - Delvis overbygget, ca 13 m².	
Generelt: Vurdering av fundament er naturligvis begrenset til det som er synlig og tilgjengelig på befaringsdagen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se oversikt under punktet «Generell info om boligen/byggemåte» tidligere i rapporten.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.	

6.5 Vinduer og dører

TG-1

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?	Ja
Skiftet terrassedør i 2012 (reklamasjon) og ytterdør fra 2016.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.	

6.6 Yttervegger

TG-2

Type fasade	Bordkledning, Tømmer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	
Mindre loddavvik bør påregnes og er forholdsvis vanlig, ut i fra en visuell undersøkelse ble det ikke observert betydelige skjevheter.	
Det er ikke observert musebånd i nedre kant av konstruksjon (v/boder). Dette anbefales å montere for å redusere risikoen for at mus kan komme inn.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-IU
Takkonstruksjonen er lukket på begge sider og er ikke tilgjengelig for kontroll/inspeksjon. Tilstandsgrad er derfor ikke satt. (TGIU)	

6.8 Renner og nedløp

TG-2

Type	Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
Under befaringen var det oppholdsvær, noe som innebærer at eventuelle lekkasjer og lignende ikke var mulig å avdekke.	
Det mangler takrenne/nedløp på deler av boligen.	

6.9 Takkonstruksjon

TG-1

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av takkonstruksjon	
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik.	

6.10 Taktekking

TG-2

Type tekking	Torv
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekkning
Alder tilsier at det er nødvendig med etterfylling av torv/jord. Torvtak bør jevnlig kontrolleres og beskjæres, siden røtter kan skade undertaket.

6.11 Utstyr på tak

TG-1

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

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

6.13 Ildsted/Skorstein

TG-1

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.	

6.14 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
Kjøkkenet er utstyrt med: . • Stekeovn og platetopp. • Oppvaskmaskin. • Kombiskap. (kjøl/frys).	
Generelt: Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert. Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt.	
Fuktmåling: Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer eller innbo.	
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik og innredningen har normal slitasje vurdert ut i fra alder.	

Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet, dette anbefales å etablere som et sikkerhetstiltak.	

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det er ikke opplyst om manglende funksjon eller vesentlig avvik utover normal elde og slitasje.	

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Det er avvik mellom planløsning på de byggemeldte tegningene og dagens bruk, dette gjelder badstue som benyttes som en del av badet, og teknisk rom benyttes som bad. Det vises også soverom, der det er kott/bod på loft.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Brannceller er ikke relevant for denne type bebyggelse/bolig.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det er fremlagt ferdigattest på boligen, datert 04.10.2010.	

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
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.	
Registrerte avvik: • Det er relativt små vinduer med lite dagslysflate på loft. • Det mangler tilfredstillende alternativ rømningsveier i loft.	
Vinduet skal ha en glassflate på minst 10% av gulvarealet i rommet. Ved å endre et S-rom til et P-rom i en bolig bygget før 1. juli 2011 (TEK10), kan et vindu med størrelsen til et rømningsvindu godkjennes.	
Generelt om krav til rømningsvei: Bor du i bolig med bare en etasje som dere bor og oppholder dere på, så er det bare krav om en utgang rett ut på bakkeplan. Dette kan være inngangsdøren. Hvis du har innredet kjeller eller loft, eller hvis du bor over flere etasjer, må du ha alternative rømningsveier i tillegg til en hovedrømningsvei. Her er ulike alternative rømningsveier og hvilke krav som gjelder til disse: – Gjennom vindu: Hvis det er mindre enn 5 meter ned til bakken kan du bruke vindu eller balkong som rømningsvei. Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter. Vinduet bør ikke være takvindu. For hver etasje skal minimum annethvert rom ha rømningsvindu. Vinduet skal ikke være plassert over 1 meter fra gulv på rommet, med mindre det er et fastmontert møbel/innredning som gjør rømningen mulig.	

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Røykvarslere og slokkeutstyr er ikke funksjonstestet. – Det anbefales at det blir gjennomført jevnlige kontroller av både røykvarslere og slokkeutstyr.	

6.16 Trapp

TG-3

Beskrivelse	
Innvendig trapp(er) av trevirke.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	
Det er registrert avvik vedrørende sikkerhet på trapp(ene) vurdert opp mot dagens krav, det er ikke pålegg om utbedring til dagens krav, men anbefales på generelt grunnlag med hensyn til fallulykker. Registrerte avvik: • Det er for stor avstand mellom trinn (over 10 cm), noe som kan være en risiko, spesielt for små barn. For å redusere risikoen for ulykker, anbefaler jeg at det monteres barnesikringslister mellom trinnene. • Det mangler håndlist i trappeløp, dette anbefales å montere som et forebyggende tiltak for personskader. • Rekkverk er for lavt (under 90 cm). Er rekkverket veldig lavt, anbefales det å øke høyden som et sikkerhetstiltak. • Det mangler rekkverk/sikring, dette bør monteres som et forebyggende tiltak for personskader. (TG3) Kostnadsestimat gjelder utbedring av rekkverk/sikring i trappeløpet.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.17 Avløpsrør

TG-1

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?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
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	
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik.	

6.18 Vannledninger

TG-1

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.	
Merk: Jeg har ikke sjekket stoppekran, men det er heller ikke gitt opplysninger om mangelfull funksjon.	

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	
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.	

6.19 Elektrisk

TG-2

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Montert el-bil lader og 2 utelamper. Samsvarserklæring for dette er fremlagt. Svaret under gjelder opprinnelig installasjon.	
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, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
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.	

6.20 Varmtvannsbereder

TG-1

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
07.06.2010	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder
På generelt grunnlag anbefales det å jevnlig se etter varmgang i støpselet til varmtvannsberedere som er koblet til med vanlig stikkontakt.
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.

6.21 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon som normalt består av ventiler i yttervegger og vinduer, viser også til vurdering av ventilasjon under evt. toalettrom, våtrom og kjøkken.	

Oppsummering av ventilasjon
Det ble ikke observert indikasjoner på mangelfull ventilering ut i fra dagens tilstand og bruk av boligen.

6.22 Våtrom: (stort bad)

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Overflatene består av fliser på gulv, fliser, panel og tømmer på vegger og panel 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)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
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 under 25 mm høydeforskjell mellom sluk og gulv ved dør. Dette øker risikoen for skader ved lekkasje eller mye vannsøl, og bruken av rommet bør ta hensyn til dette. Det vil ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre forholdene, men dette bør utbedres når rommet skal oppgraderes.	
Vindu eller dør er plassert i våtsonen, uten materialer som er tilpasset det. Jeg anser det som lite hensiktsmessig med tiltak siden det er dusjvegg/kabinett, og derfor ikke utsatt for direkte vannsøl. Oppstår det fuktskader, bør de anvendte materialene skiftes ut med noe mer egnet for å tåle fukt.	

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?	Ja
---	----

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?	Ja
--	----

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
---	----

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3
Det er vanskelig å verifisere utførelsen rundt membran/fuktsikring uten dokumentasjon. Det er ikke synlig membran i sluket, jeg kan derfor ikke bekrefte eller avkrefte tilfredstillende membran/tettesjikt. Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen.	
Halvparten av den forventede levetiden er passert, som øker risikoen for skader og lekkasjer. Det anbefales å montere dusjkabinett om det er plass, og ikke montert.	
Membran (fuktsikring) er mangelfull/manglende i våtsone (gjelder områder med panel). Overflatene bør derfor jevnlig kontrolleres og en bør unngå fuktpåkjenning med vannsøl o.l. Det anses ikke som nødvendig med utbedring av manglende membran/tettesjikt på overflatene på veggene ut i fra dagens bruk av rommet (dusjvegger). (TG3)	

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	10 000 - 50 000
---	-----------------

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne, og innredning med servant.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
---------------------------------------	-----

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

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk/balansert avtrekk, uten tilluft.	
Kommentar: Det stilles krav i standard (NS3600) at rommet skal ha mekanisk/balansert avtrekk og tilluft for å ha tilfredstillende ventilering av rommet.	

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
-----------------------------------	----

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Defekt mekanisk avtrekk, skal utbedres før salg av eiendommen i følge eier.	
Det er ikke etablert en ventilasjonsspalte i dør eller terskel, noe som fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. For å løse dette problemet, bør det etableres en lufttilførsel enten via flat terskel under døren eller en spalte i dørbladet.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
---	-----

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktøk/fuktmåling?	Nei
--	-----

Oppsummering av fukt	TG-IU
Det var ikke adkomst/tilgang for å foreta hulltaking fra tilstøtende rom til våtsonen (dusj/badekar) siden veggene er vendt mot bygningsmessige hindringer (yttervegg). Det er forøvrig ikke observert synlige avvik som tilsier fuktproblemer.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

Det er ikke fremlagt dokumentasjon.	
-------------------------------------	--

6.23 Våtrom: (lite bad)

Overflate

Beskrivelse av overflate
Overflatene består av fliser på gulv, tømmer og panel på vegger og panel i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
--	-----

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ikke kontrollert
---	------------------

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
--	-----

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
---	----

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
--	----

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
Fallforhold var ikke mulig å kontrollere siden dusjkabinett var vanskelig å flytte på, eller ikke lot seg flytte på slik at tilstrekkelig undersøkelse kunne utføres. Tilstandsvurderingen gjelder derfor bare overflatene på rommet.	
Vindu eller dør er plassert i våtsonen, uten materialer som er tilpasset det. Jeg anser det som lite hensiktsmessig med tiltak siden det er dusjvegg/kabinett, og derfor ikke utsatt for direkte vannsøl. Oppstår det fuktskader, bør de anvendte materialene skiftes ut med noe mer egnet for å tåle fukt.	

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?	Ja
---	----

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?	Ja
--	----

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
---	----

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3
Det er vanskelig å verifisere utførelsen rundt membran/fuktsikring uten dokumentasjon. Det er ikke synlig membran i sluket, jeg kan derfor ikke bekrefte eller avkrefte tilfredstillende membran/tettesjikt. Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen.	
Halvparten av den forventede levetiden er passert, som øker risikoen for skader og lekkasjer. Det anbefales å montere dusjkabinett om det er plass, og ikke montert.	
Membran (fuktsikring) er mangelfull/manglende i våtsone (gjelder områder med panel). Overflatene bør derfor jevnlig kontrolleres og en bør unngå fuktpåkjenning med vannsøl o.l. Det anses ikke som nødvendig med utbedring av manglende membran/tettesjikt på overflatene på veggene ut i fra dagens bruk av rommet (dusjkabinett). (TG3)	

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	10 000 - 50 000
---	-----------------

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, og innredning med servant.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk/balansert avtrekk, uten tilluft.	
Kommentar: Det stilles krav i standard (NS3600) at rommet skal ha mekanisk/balansert avtrekk og tilluft for å ha tilfredstillende ventilering av rommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er ikke etablert en ventilasjonsspalte i dør eller terskel, noe som fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. For å løse dette problemet, bør det etableres en lufttilførsel enten via flat terskel under døren eller en spalte i dørbladet.	

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-IU
Det var ikke adkomst/tilgang for å foreta hulltaking fra tilstøtende rom til våtsonen (dusj/badekar) siden veggene er vendt mot bygningsmessige hindringer (yttervegg og bad). Det er forøvrig ikke observert synlige avvik som tilsier fuktproblemer.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.	

6.24 Øvrig: Innvendige overflater	TG-1
Beskrivelse	
De innvendige overflatene har en normal "hytte" standard fra denne tidsperioden.	
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	
Det ble ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.	

6.25 Øvrig: Skadedyr/annet

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

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
-----------------	---------------

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Laguneparken	
Oppdragsnr.	
1506230086	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Trygve Steffensen	Siren Dale Steffensen
Gateadresse	
Fetalia 164	
Poststed	Postnr
VØRINGSFOSS	5785
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2010
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalennr.	8545372

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

Document reference: 1506230086

Tilleggskommentar

Hardingtakst ved takstmann David Haltvik utførte Tilstandsrapport på hytte 3/8-2023. Tilstandsrapport er inkludert under "Dokumenter vedlagt"

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 forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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).

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

Dersom forsikringsselskapet 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.

Document reference: 1506230086

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trygve Steffensen	b038048742294af3ebd11755c01147e36403634b	16.08.2023 11:55:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

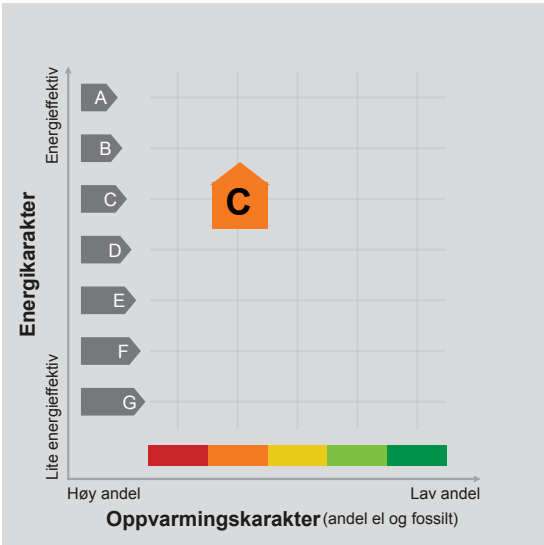
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siren Steffensen	53b19c26007de2c2bbdc3d150aeb614069781eb2	16.08.2023 13:38:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1506230086

- 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>

nets

Adresse	Fetalia 164
Postnummer	5785
Sted	VØRINGSFOSS
Kommunenavn	Eidfjord
Gårdsnummer	19
Bruksnummer	143
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300127104
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	7b151ac1-3e64-42f0-b411-da9642661d0b
Dato	25.07.2023



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2:** Luft kort og effektivt
- Tips 3:** Redusér innnetemperaturen
- Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Slå el.apparater helt av

- Montere urbryter på motorvarmer
- Redusér innnetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2010
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	128
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fetalia 164
Postnummer: 5785
Sted: VØRINGSFOSS
Kommune: Eidfjord
Bolignummer: H0101
Dato: 25.07.2023 18:34:34
Energimerkenummer: 7b151ac1-3e64-42f0-b411-da9642661d0b

Kommunenummer: 4619
Gårdsnummer: 19
Bruksnummer: 143
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300127104

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Fetalia 164

Høyde over havet

771 m



Offentlig transport

 Garen	18 min 
Linje 991	1.5 km

Avstand til byer

Bergen	2 t 47 min 
Oslo	4 t 29 min 
Stavanger	5 t 10 min 

Ladepunkt for el-bil

 Maurset Supercharger	8 min 
 Maurset	8 min 

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 389 m
- 61 km preparert løype innenfor 15 km



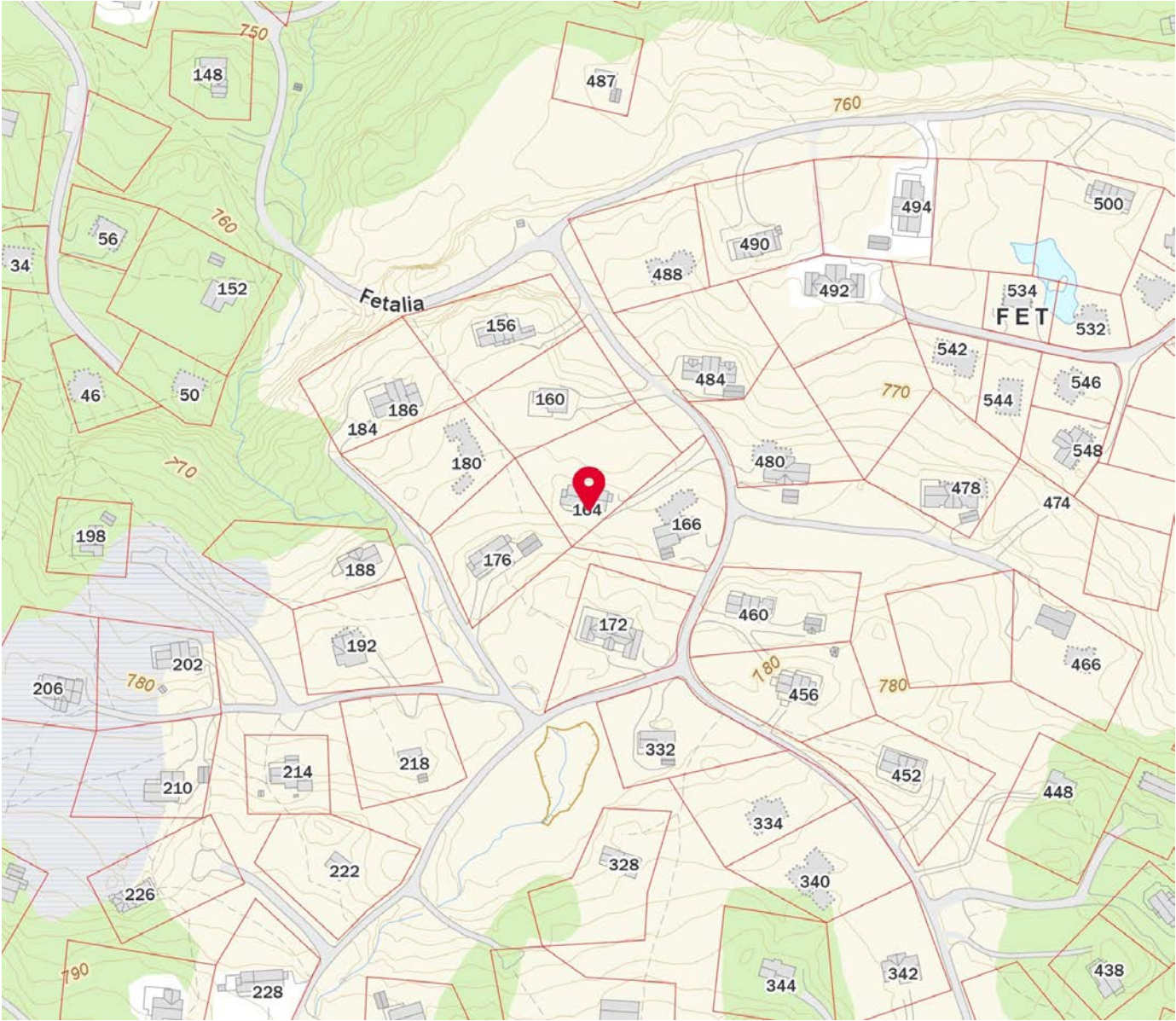
Alpin

- Sysendalen Skisenter
- Kjøretid: 9 min
- Skitrekking i anlegget: 1

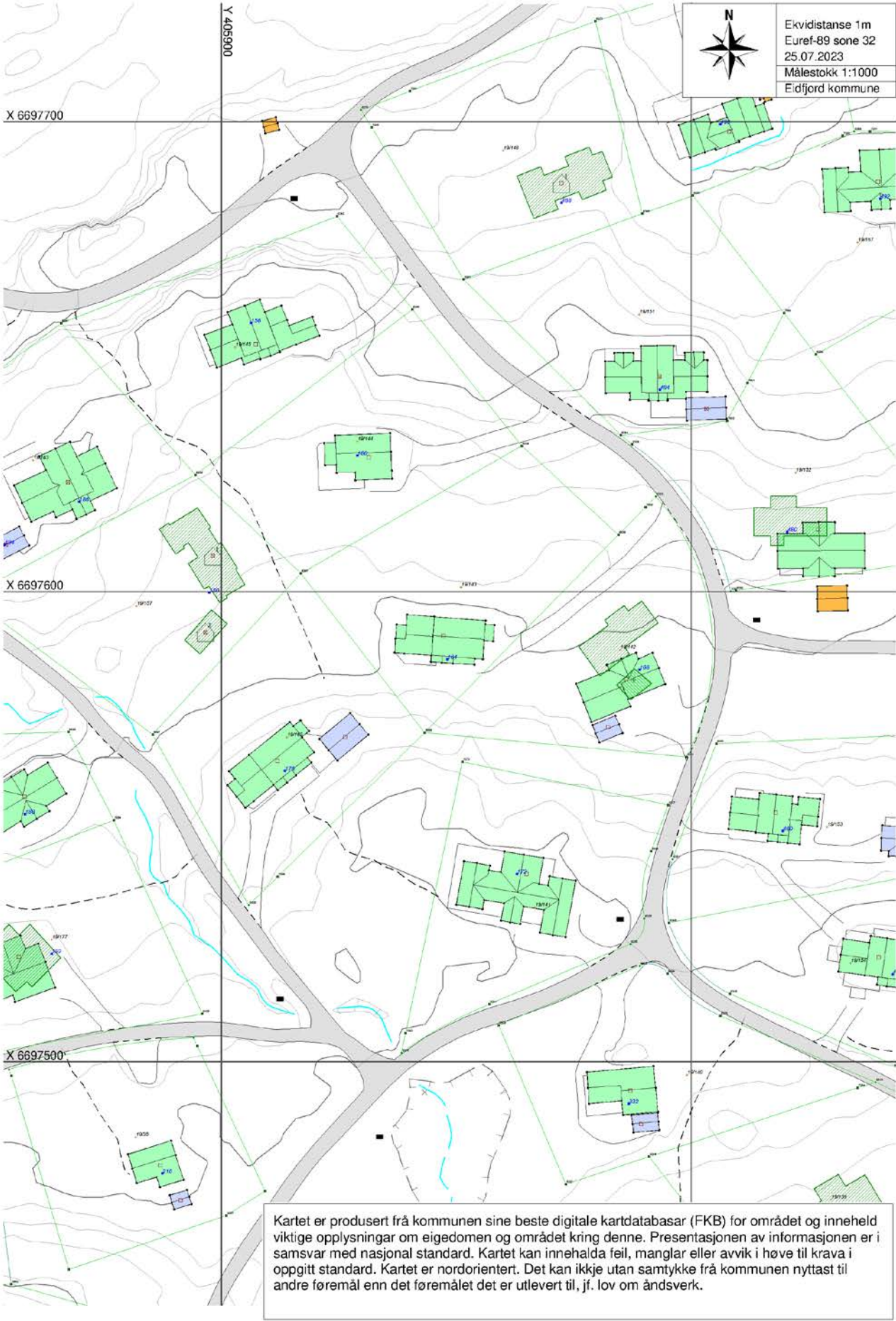


Aktiviteter

Vøringfossen	8 min 
Dyranut Turisthytte	21 min 
Kiting/skiseiling	24.9 km
Rallarmuseet	24.9 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





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 eigedom (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-antenner 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering 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 3 200/3 600/3 500 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



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.





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 eiendoms-megler. 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 opplys-ningene 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 påreg-nelig 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 boligselgerforsikringsselskap. 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 eiendoms-megling § 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold 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 orient-ere 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 for-behold. 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Fetalia 164
5785 VØRINGSFOSS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken
Saksbehandler: Fredrik Tøsdal

Oppdragsnummer: 1506230086

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: 17.08.2023

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