

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Henriette Hagen

Mobil 465 46 737

E-post Henriette.Hagen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172,
5261 Indre Arna.
TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 550 000,-
Omkostn.: Kr 65 100,-
Total ink omk.: Kr 2 615 100,-
Årlig festeavgift: Kr 3 000,-
Selger: Peter Sørebo
Lillian Paulsen Sørebo

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2004
BRA-i/BRA Total 71/77 kvm
Tomtstr.: 1384.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 82, bnr. 31
Oppdragsnr.: 1501250204

Hyttedrøm?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Henriette Hagen har gleden av å presentere Kvanndalen 58. Dette er en innholdsrik og sjarmerende hytte med nydelig beliggenhet. Her får du alt man kan ønske seg på en hytte: gode skiforhold om vinteren og fantastiske turmuligheter om sommeren – med milevis av stier og badevann i nærheten. Hytten holder en gjennomgående god standard og inneholder blant annet vindfang, gang, stue/kjøkken, bad, vaskerom og to soverom. I tillegg er det et romslig loft som i dag er innredet med to ekstra soverom, samt en hems som gir ekstra soveplasser. Det er verdt å trekke frem god adkomst med bil helt frem til hytten, parkering på egen tomt og knappe 2 timer å kjøre fra Bergen sentrum.

Velkommen til visning! Husk påmelding.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	76
Nabolagsprofil	82
Eiendomsgrenser	84
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 71 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 77 m²

TBA: 38 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 71 m² Vindfang: 4,2

Gang: 4,2

Bad: 3,9

Trapperom: 5,1

Stue/kjøkken: 31,4

Vaskerom: 3,6

Soverom 1: 6,4

Soverom 2: 9,9

BRA-e: 6 m² Utebod: 5,4

TBA fordelt på etasje

1. etasje

38 m²

Ikke målbare arealer

Boligens ALH er 47 m². ALH står for ikke måleverdig arealer:

Loftsetasje: Ikke målbar grunnet takhøyde: trapperom, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

Boligens GUA er 124 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1384.2 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er skrående, opparbeidet med murer, uteplasser og tilkomstvei.

Tomteareal er hentet fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen. Det kan forekomme avvik i arealet. Ønsker kjøper nøyaktige grenselinjer og tomtestørrelse kan en i ettertid requirere oppmåling via kommune.

Årlig festeavgift

Kr 3 000

Festetid

Det er tinglyst festekontrakt for 80 år, gjeldende fra og med 25.09.2002.

Selger ble informert av tidligere eier om at det måtte tas kontakt med grunneier for å utarbeide en ny festekontrakt. Den eksisterende kontrakten er noe mangelfull, men det fremgår at den årlige festeavgiften er kr 3000,- og skal reguleres i henhold til konsumprisindeksen hvert tiende år, første gang i desember 2023.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2033 og oppgi enten i henhold til endringer i konsumprisindeksen.

Informasjonen vedrørende festeforholdet bygger på festekontrakt og opplysninger fremlagt av selger. Det er forsøkt å komme i kontakt med grunneier, men uten hell.

Fstekontrakt datert

25.09.2002.

Beliggenhet

Hytten har en idyllisk beliggenhet i et vakkert fjellområde i Stølsheimen. Dette er et område som egner seg hele året. Det er flott skiterreng om vinteren, stier og badevann om sommeren. Her er det vinterbrøytet vei og parkering like utenfor hytten. Om sommeren er Steinavatnet, like ovenfor hytten, populært for kano.

Fra hytten er det ca 9 minutter til nærmeste butikk, Coop Marked Øvre Helland. Coop Marked Modalen er ca 22 minutter med bil. Denne er også søndagsåpen med post i butikk. Fra bergen sentrum er det ca 2 timer med bil.

Turmuligheter:

- Nystølen
- Nåmdalsfjellet
- Storefjell
- Blånipa
- Gavlafjellet

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består av fritidseiendommer.

Bygningssakkyndig

Morten Soltvedt

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter:

Grunnmur og blindkjeller.

Yttervegger i bindingsverk kledd med liggende trekledning fra byggår og tilbyggingsår.

Tak:

Det er saltak i trekonstruksjon med sperrer og tverrgående avstiving. Skrått yttertak tekket med takshingel.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass av ulike alder og type.

Dører:

Ytterdør og terrassedør med glassfelt.

Innvendig dører:

Malte fyllingsdører fra byggår.

Etasjeskille:

Etasjeskille i trebjelkelag fra byggår.

Opplysninger er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. For ytterligere opplysninger om tilstand og byggemåte se tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært. Farestveit tok seg av alt rørlegger arbeid når bad ble bygget i 2017/2018. Første vinteren opplevde vi at vannrør bort til kjøkken frøs, Knut Farestveit la derfor rørene på innsiden på badet. Vi har hatt inne rørlegger fra Hjelmås VVS nå i sommer, da vi oppdaget lekkasje i vannskapet i varmekabel på hovedvannledning pga lynnedslag i pumpehus. Rørlegger Knut Farestveit/Hjelmås VVS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja. Badet er nytt i 2017/2018.

Er arbeidet byggemeldt?

Ja det er det.

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

Ja, kun av faglært. Det er blitt installert Biovac system i 2017 av Biovac.

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

Shingelen på taket har forsvunnet enkelte plasser på grunn av slitasje fra snøen.

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

Etter skaden med snømengden på tak i 2015 hadde hytten generelt skjevheter, dette ble fikset når hytten ble bygget på og pusset opp i 2017/2018.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja vi har hatt utfordringer med mus på kryploft, ikke inne i selve hytten. Vi har ettermontert musebånd på gamle delen av hytten, hatt elektriske musefeller stående på kryploft og hatt oppe skadedyrfirma for å lokalisere innganger. og tettet igjen disse. Bjelkene over terrassen hadde råteskader på oversiden, disse er blitt fjernet i samråd med takstmann.

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 varmekabler bad, vaskerom, gang og soverom med gang, pluss termostater. Elektriske på kjøkkenet ble utført. Mesteparten av det elektriske ble oppgradert og nytt sikringsskap ble tatt i 2017/2018 når hytten ble pusset opp og bygget på. Arbeid utført av Helland elektro.

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

Ja.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært. Hytten ble pusset opp og bygget på i 2017/2018. Det foreligger samsvarserklæring på arbeidet. Bønes vedlikehold skiftet i 2024 takheten til toalettet på taket. Arbeid utført av Betong Industri.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Ja. Hytten ble bygget på i 2017/2018.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Ja. Hytten ble pusset opp på grunn av en skade på konstruksjon på grunn av snømengde på taket.

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. Det er festetomt, vi betaler 3000 kr i året i leie.

Tilleggs kommentar:

Blant annet nytt kjøkken, nye trapper, nytt gulv i 2017/2018. I 2023 ble det lagt ut en pose med aske som ikke var blitt kald nok, dette førte til en liten brann på luken som er på terrassen. Luken er blitt byttet ut, men det er fortsatt en liten brannskade på bjelken under.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Henriette Hagen har gleden av å presentere Kvanndalen 58. Dette er en innholdsrik og sjarmerende hytte med nydelig beliggenhet. Her får du alt man kan ønske seg på en hytte: gode skiforhold om vinteren og fantastiske turmuligheter om sommeren – med milevis av stier og badevann i nærheten. Hytten holder en gjennomgående god standard og inneholder blant annet vindfang, gang, stue/kjøkken, bad, vaskerom og to soverom. I tillegg er det et romslig loft som i dag er innredet med to ekstra soverom, samt en hems som gir ekstra soveplasser. Det er verdt å trekke frem god adkomst med bil helt frem til hytten, parkering på egen tomt og knappe 2 timer å kjøre fra Bergen sentrum.

Vindfang:

Det første som møter deg, er hyttens vindfang på 4,2 m². Her er det flislagt gulv med gulvvarme, som skaper en behagelig temperatur. Arealet byr også på godt med plass til oppheng av ytterklær og sko. Videre har man direkte adkomst til vaskerom, rom om som er innredet til soverom og til hyttens første etasje.

Stue/kjøkken:

Hytten har en åpen stue- og kjøkkenløsning med et romslig areal på 31,4 m². Rommet har en naturlig inndeling med god plass til både sofagruppe og et større spisebord – perfekt for hele familien.

Fra stuen er det utgang til hyttens altan, som strekker seg rundt hytten og gir adkomst både til fremsiden og baksiden. Her er det fantastisk å sitte – enten det er sommer med frokost i morgensolen, eller vinter med noe godt i glasset. På altanen finner du også en romslig bod, ideell for oppbevaring av utemøbler, redningsvester og annet

utstyr man ønsker å ha lett tilgjengelig på hytta.

Kjøkken:

Flott kjøkkenet fra 2017/2018 som byr på rikelig med både oppbevarings- og benkeplass. Kjøkkenet er praktisk innredet med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt stålvaske og platetopp. Kjøkkenet er godt utstyrt med nødvendige hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel, og fremstår som meget lekkert.

Soverom:

Hytta har to soverom på henholdsvis 9,9 m² og 6,4 m², begge med god plass til dobbeltseng og øvrig møblering.

I loftetasjen er det to rom som er innredet som soverom. Begge rommene er innredet med både dobbeltseng og enkelseng, og har sengeplass til 3 stk per rom. Med andre ord er det godt med sengeplasser til familien, og øvrig besøk. I tillegg finnes det en hems i tilbygget, som er innredet med seng.

Bad:

Bad fra 2017 med fliser på gulv og panel på vegger. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, dusjkabinett samt benkeskap med nedfelt servant og speil.

Vaskerom:

Hytten har et praktisk vaskerom fra 2017 med fliser på gulv og panel på vegg. Vaskerommet er utstyrt med varme i gulv, vaskemaskin og utslagvask. Varmtvannstanken fra 2017 med 120 liter er plassert på vaskerommet.

Standard

Innvendig overflater:

Innvendige gulv med laminat, fliser og furu.
Innvendige vegger og himling med trepanel.

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 TG2:

Utvendig > Takteking: Noe lokal slitasje og avvik registrert. Overgang mellom opprinnelig tak og tilbygg mangler faglig utførelse.
Tiltak: Det anbefales å ettergå overgang mellom opprinnelig tak og tilbygg. Generelt vedlikehold må påregnes.

Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende

adkomst til pipe for feier. Noe lokal slitasje på renner og nedløpsrør.

Tiltak: Stigetrinn og plattform for feier må monteres. Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Noe slitasje i nedre deler og kledning stedvis noe tett på terreng og tilbygget terrasse. Mangler lokalt tilfredstillende muse tetting.

Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold og tiltak mot mus må påregnes.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Utvendig avstiving er fjernet.

Tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig. Det anbefales etablert ny avstiving av synlige taksperrer.

Utvendig > Vinduer: Noe slitasje i overganger og utvendig treverk på eldste vinduer registrert.

Tiltak: Jevnlig tilsyn og vedlikehold anbefales.

Utvendig > Dører: Noe slitasje i treverk og overganger på terrassedør registrert.

Tiltak: Det må påregnes vedlikehold og oppgradering på sikt.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Tiltak: Lokal utbedring må utføres.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Noe slitasje i murpuss.

Tiltak: Vedlikehold må påregnes.

Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tiltak: Jevnlig tilsyn anbefales.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Tiltak: Fungerer med dette avvik, vedlikehold må påregnes.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Tiltak: Fungerer med dette avvik.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Tiltak: Jevnlig rengjøring anbefales.

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Tiltak: Fungerer med dette avvik, vedlikehold må påregnes.

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Tiltak: Fungerer med dette avvik.

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Tiltak: Det ble ikke registrert synlige avvik under befarig, men alle anlegg eldre enn 10 år bør ha en uavhengig kontroll.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er ikke montert rekkverk. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Gjelder terrasse ved tilkomst.
Tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Utvendig > Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.
Tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak: Fungerer med dette avvik, ved oppgradering anbefales avretting. Anbefales da eksternt råd av mulig løsning, estimat gjelder dette.

Innvendig > Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Forhold som har fått TGIU:

Innvendig > Kryp kjeller: Det er ikke adkomst til deler av kryp kjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren.

Tiltak: Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon.

Innbo og løsøre

Ved salg av hytten medfølger større møbler og fast innredning.

Følgende medfølger ikke og tas med av selger:

- Senger på hems
- Overmadrasser, dyner og puter
- Snøfreser
- Pynteputer
- Personlige eiendeler

Hvitevarer

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

Hvitvarer på kjøkken medfølger med unntak av løse småapperater.

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

22499739

Diverse

Hytten selges som den fremstår på visning, og vil ikke bli ytterligere rengjort før overtakelse.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedovn i stuen.

Panelovn i stuen og gang.

Varmekabler på bad, vaskerom, gang og soverommet ved gangen.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 550 000

Kommunale avgifter

Kr 3 294

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer branntilsyn, feiing og tømning av minirensseanlegg.

Ekstern leverandør for renovasjon (NGIR):

Renovasjonsgebyr: kr 2 700,- per år

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi sekundær

Kr 255 600

Formuesverdi sekundær år

2023

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 82, bruksnummer 31 i Modalen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

18.11.2004 - Dokumentnr: 10309

Festekontrakt - Vilkår

- Festetid: 80 år.

- Festeavgiften reguleres etter konsumprisindeksen hvert tiende år, første gang i 2012.

- Årlig avgiften betales en gang i året hver desember.

- Panterett for festeavgiften: Pant for forfalte festeavgift.

18.11.2004 - Dokumentnr: 10309 - Bestemmelse om veg

- Festeren betaler for vedlikehold av vei, ca 600 m.

04.10.2004 - Dokumentnr: 8748 - Målebrev

Denne matrikkelenheten er opprettet fra: Knr: 4629 Knr: 82 Bnr: 1.

- Eiendommer er utskilt fra flere bruksnummer fra BNR 1 og 2.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg/fritidsbolig, datert 08.10.2012. Hytten ble senere påbygget i 2017 med et tilbygg og etablering av minirensaanlegg. Det foreligger ferdigattest for tilbygget og minirensaanlegg, datert 10.09.2025.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse:

- Deler av dagens kjøkken er i de opprinnelige tegningene angitt som bad.
- Dagens bad er i tegningene vist som bod og toalett.
- Det som i tegningene er angitt som soverom, er i dag etablert som trapp til loftet.
- Det foreligger ingen tegninger som viser loftets utforming og bruk, til tross for at det er trapp til loftet i de opprinnelige tegningene.
- I tilbygget skulle det ifølge tegningene være en bod, men dette arealet er innlemmet i soverom.
- Boden på altanen er utvidet i forhold til godkjente tegninger.
- Fasaden mot nord er endret ved at det er satt inn vinduer på hemsen, noe som ikke er vist på tegningene.

Disse avvikene kan ha betydning for byggets godkjenning og videre bruk, og det kan være behov for avklaring og eventuelle tiltak i henhold til gjeldende regelverk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Andre dokumenter mottatt fra kommunen:

- Utvidelse av festetomt gnr. 82/bnr. 31 datert 6.10.2016. Dokumentet viser til at eiendomsgrensen er ment justert i henhold til stiple linje på kart, og følger i denne forbindelse grøftens/bekkens kant. Det er imidlertid ikke registrert noen formell gjennomføring eller tinglysning av denne grensejusteringen i matrikkelen. Grunnboken er heller ikke oppdatert, og vi har ikke lyktes i å komme i kontakt med grunneier for bekreftelse. Hva som faktisk inngår i tomten er derfor noe uklart, og kjøper påtar seg risikoen for eventuelle begrensninger i fremtidig bruk av området.

Vi har tatt utgangspunkt i tomteareal fra matrikkelrapport, mottatt fra kommunen.

- Søknad om tillatelse til tiltak. Tilbygg på 20m² og utslepp fra mini rensaanlegg datert 19.05.2017.
- Tegninger for tilbygg datert 19.05.2017
- Vedtak til etablering av tilbygg datert 04.07.2017

Byggeår er ikke oppgitt i opplysninger mottatt fra kommunen. Byggeår er hentet fra matrikkelrapport, med utgangspunkt i når boligen ble tatt i bruk.

Vei, vann og avløp

Vei:

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Eiendommen er en del av et veilag bestående av 15 medlemmer. Det betales to ganger i året for felles brøyteutgifter og forebyggende vedlikehold av veien. Kostnaden varierer avhengig av hvor ofte det brøytes i løpet av vinteren. Selger opplyser at den årlige utgiften har vært rundt ca. 2 000 kroner.

Vann:

Eiendommen er tilknyttet privat nett.

Eiendommen er også tilknyttet et privat vannlag med totalt 7 medlemmer. Vannforsyningen skjer via borehull, og det er felles strømudgifter knyttet til pumpehuset som forsyner disse. Selger opplyser om at den årlige kostnaden for strøm til pumpehuset har vært ca. 1 600 kroner.

Avløp:

Eiendommen har privat avløpsløsning til biovac system (minirensesanlegg).

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for fritidsboliger, friområde for tursiter og friluftsområde og spesialområde for privat vei/parkering og vannpostar/felles brunn. Eiendommen er i henhold til kommunelagen avsatt til fritidsbebyggelse.

Detaljeregulering:

Planid: 19980001

Plannavn: Reguleringsplan for øvre fjellstølen hyttefelt, gnr 82, bnr 1 og 2 i Modalen kommune.

-Hovedmålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse og utvide det eksisterende hyttefeltet på Fjellstølen i Modalen kommune. Planen åpner for bygging av inntil 13 nye fritidsboliger, og omfatter i tillegg arealer for turstier, friluftsmål, felles vannposter og parkering.

Kommuneplan:

Planid :20140001

Plannavn: Kommuneplan for Modalen 2015 - 2026

Ikrafttrådt: 10.05.2015

- Arealet er avsatt til fritidsbebyggelse etter kommuneplanen.

Hensynssoner i kommuneplanen:

Faresone: Ras- og skredfare.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen fortsatt skal benyttes som fritidsbolig.

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.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med

forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 550 000 (Prisantydning)

Omkostninger

63 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

65 100 (Omkostninger totalt)

81 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

83 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 615 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 631 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 633 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 65 100

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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 og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 49 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-, markedsføringspakke kr 17 900,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, salgsoppgave kr 2 450,-, visninger kr 2 500,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 15 000. Alle beløp er inkl. mva

Ansvarlig megler

Ingrid Skudal Holmefjord
Kontorleder / Saksbehandler / Eiendomsmegler MNEF

ingrid.holmefjord@aktiv.no
Tlf: 974 14 674

Ansvarlig megler bistås av

Henriette Hagen
Eiendomsmeglerfullmektig
henriette.hagen@aktiv.no
Tlf: 465 46 737

Oppdragstaker

Aktiv Arna & Åsane AS, organisasjonsnummer 826 756 802
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna

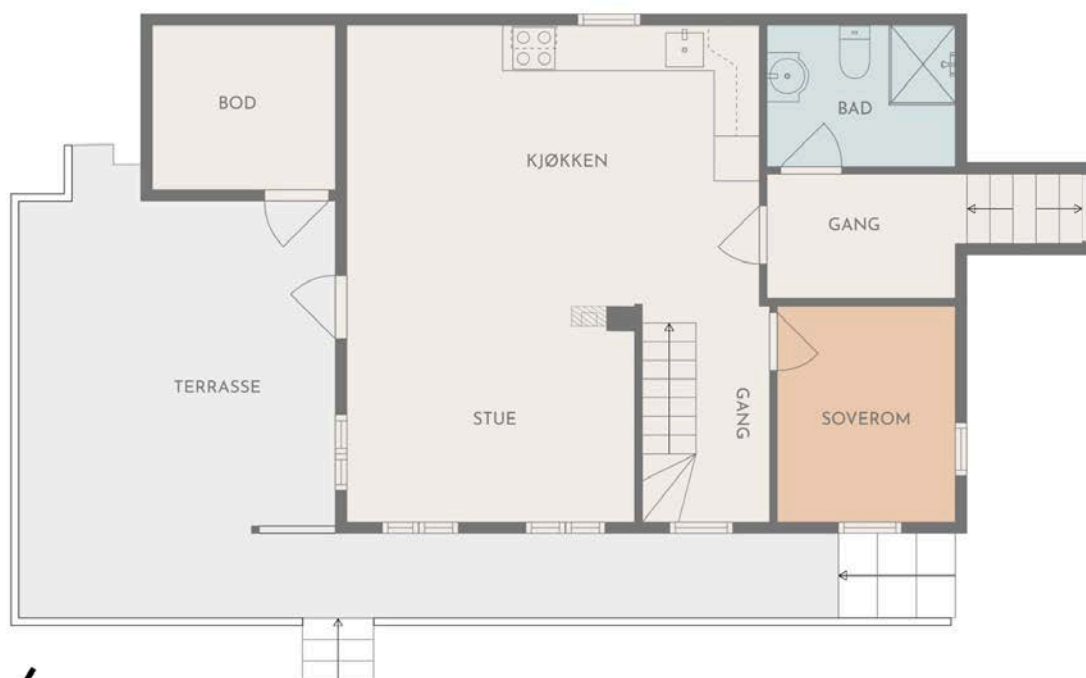
Salgsoppgavedato

10.09.2025









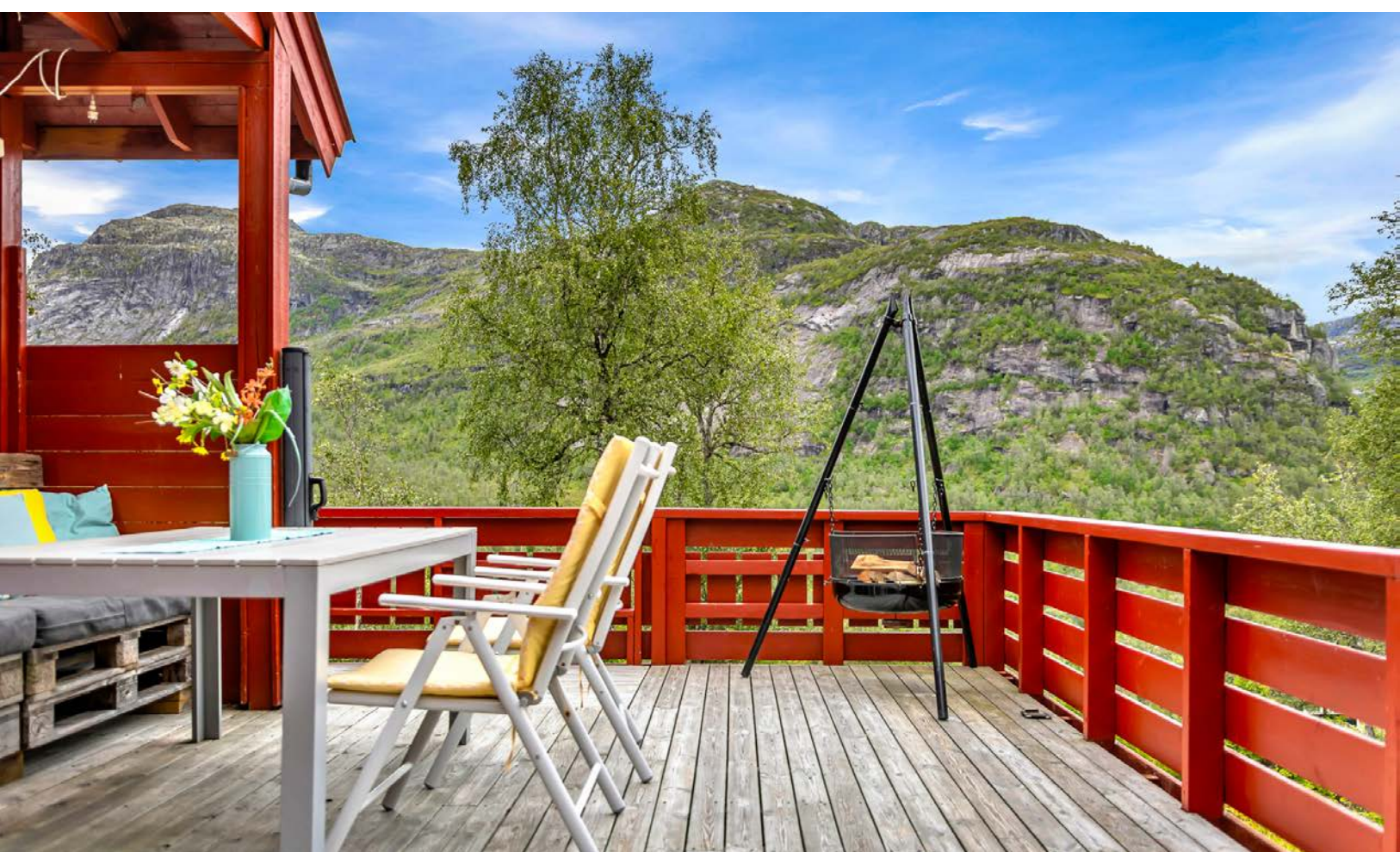
I/B
INDERHÅLG BOLIGFOTO

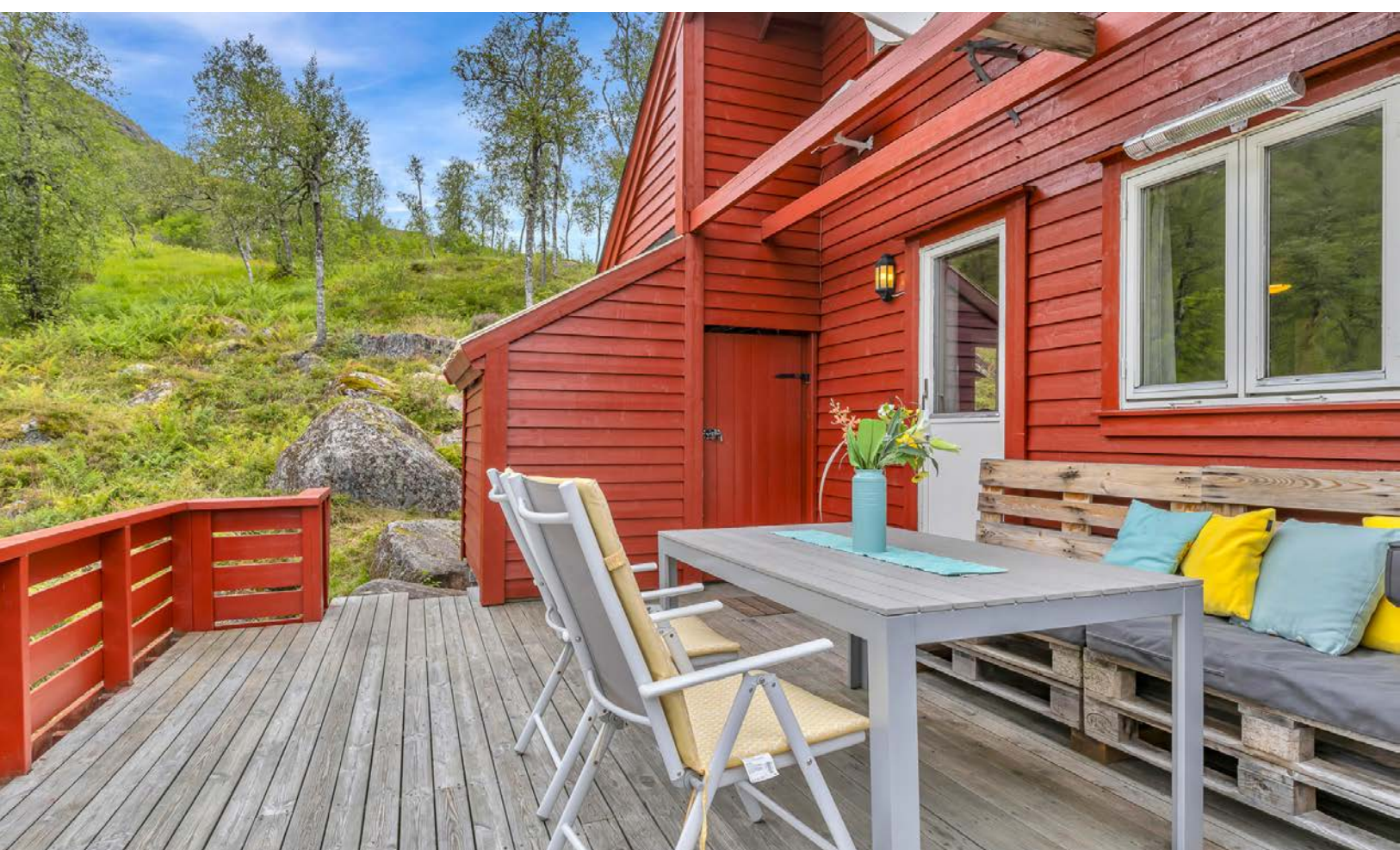
PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

















PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.













PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



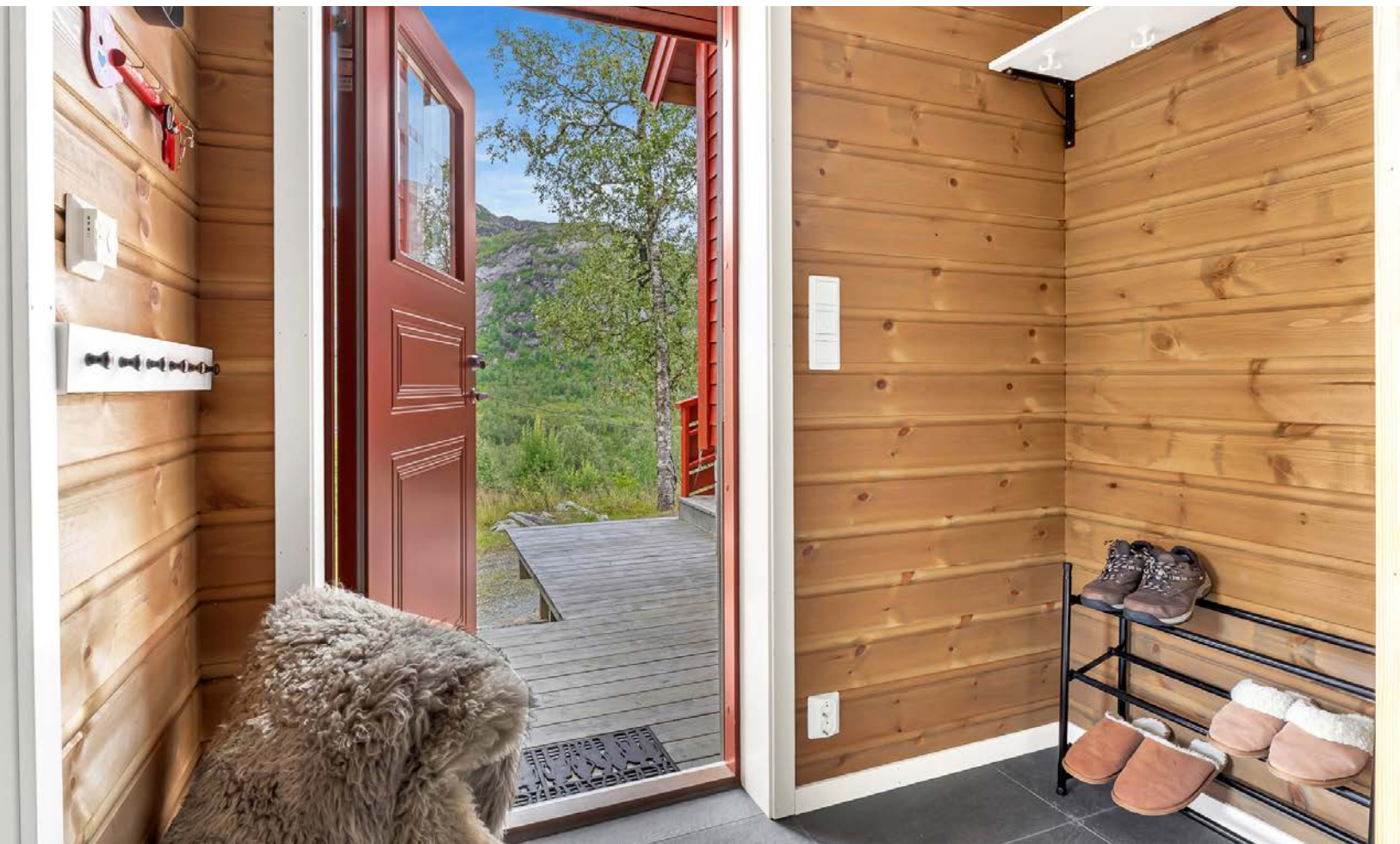


PLANTEGNINGEN ER ILLUSTRERT OG AVVIK KAN FOREKOMME

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

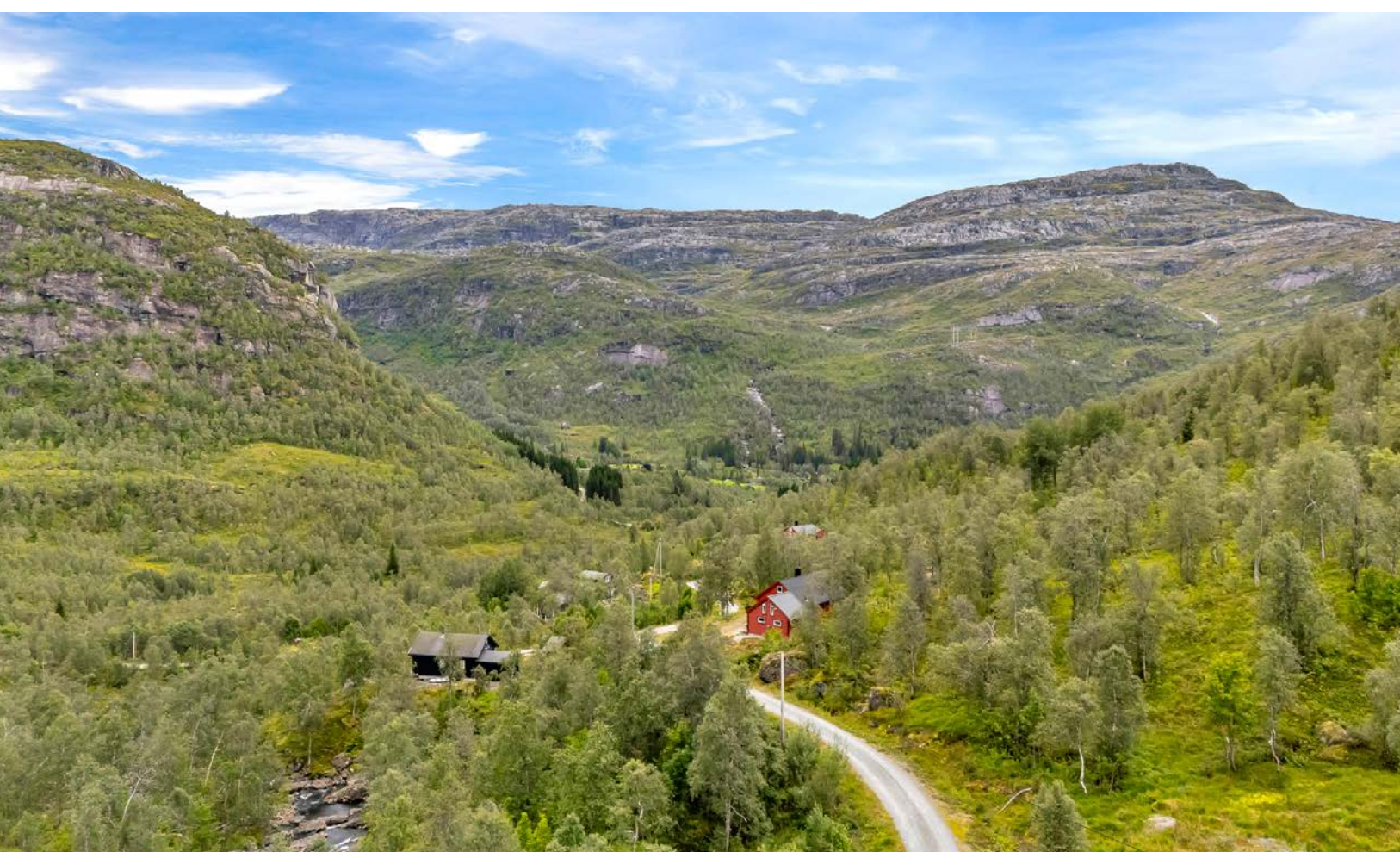












Vedlegg

Tilstandsrapport



Fritidsbolig



Kvanndalen 58, 5729 MODALEN



MODALEN kommune



gnr. 82, bnr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 19.08.2025

Rapportdato: 28.08.2025

Oppdragsnr.: 20489-2149

Referansenummer: KV9689

Foretak: 7-Fjellstakst AS

Takstingeniør: Morten Soltvedt

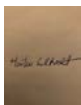
Vår ref:



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

7-Fjellstakst AS

Rapportansvarlig



Morten Soltvedt
Uavhengig Takstingeniør
ms@7-fjellstakst.no
411 42 411



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig på et plan med tillegg av loft innredet til soverom og utgang fra stue til terrasse i trekonstruksjon.
Uteområde er delvis opparbeidet for opphold og tilkomst.

Bygningen har grunnmur og blindkjeller, yttervegger i bindingsverk kledd med liggende trekledning fra byggeår og tilbyggingsår. Skrått yttertak tekket med takshingel.

Bygget fremstår normalt vedlikeholdt og i tråd med byggeår.

Fritidsbolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket ble inspisert fra bakke med egnet høyde.
Det er tekket med shingel fra byggeår og tilbyggingsår og har tilstrekkelig helning.
Taket fremstår normalt vedlikeholdt og det som er sjekket av undertak fremstår i tråd med det øvrige.

Renner og nedløp av ulik alder er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.
Beslag rundt pipe er også kontrollert, krav til snøfangere utredet.

Det er bindingsverk konstruksjon fra byggeår og tilbyggingsår med liggende trekledning som er utlektet og har god lufting.
Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

Det er saltak i trekonstruksjon med sperrer og tverrgående avstiving.
Konstruksjonen er sjekket for synlige nedbøyninger og eventuelle avvik.

Vinduer med isolerglass av ulik alder og type.
Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Ytterdør og terrassedør med glassfelt.
Dører er undersøkt for slitasjeegrad, montering og andre mulige avvik.

Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra stue.
Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.

Åpen trapp for tilkomst til terrasse

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv med laminat, fliser og furu.
Innvendige vegger og himling med trepanel.
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje, tilstandsgrad basert på helhet.

Etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstiller ikke dagens krav til avvik.

Pusset pipe med nyere heldekkende beslag over tak

Vedovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.
Ildfast plate fremfor, feiluke kontrollert, mangler plate fremfor feiluke.

Det er tilkomst til krypkjeller via luke i terrasse.
Den er undersøkt mht ventilering og fuktnivå i synlig treverk.

Innvendig trapp er testet og kontrollert.
Det er en heltre trapp fra 2017 som fremstår i tråd med forventet slitasjeegrad.

Malte fyllingsdører fra byggeår.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Innvendige dører i god stand.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2017 med fliser på gulv og panel på vegg.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjkabinett, mekanisk ventilasjon og toalett.
Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.
Sluk er plassert i dusjhjørne under kabinett og fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser med målbart resultat.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel er kontrollert.
Sluk med begrenset tilkomst
Membran uten mulighet for nærmere kontroll
Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.
Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.
Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon.

Vaskerom fra 2017 med fliser på gulv og panel på vegg.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, opplegg for vaskemaskin, naturlig ventilasjon og utslagsvask.
Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.
Sluk er plassert ved vaskemaskin.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.
Sluk og membran er kontrollert
Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon og begrenset løsning for tilluft.
Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med profilerte fronter fra 2017 som fremstår med normal bruksslitasje.
Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske og platetopp
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys
Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør med fordelerskap og avrenning til bad
Avløpsrør i plast fra byggeår
Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad
120 liter vv beholder fra 2017 plassert på vaskerom

Beskrivelse av eiendommen

Sikringsskap med automatsikringer og overspenningsvern

Brannslukningsutstyr montert

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.
Opprinnelig drenering fra byggeår.

Støpt ringmur med blindkjeller.
Eiendommen er plassert i skrånende terreng.
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.
Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

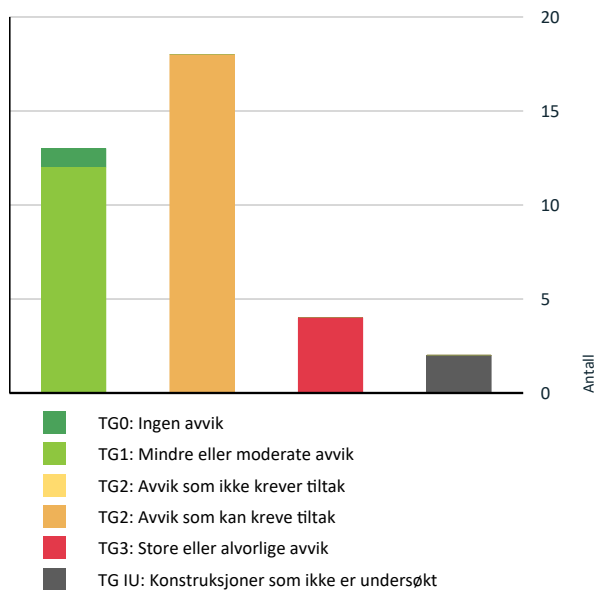
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger er mottatt.

Det er noe endret planløsning, der bod på tegning er innlemmet i soverom og utebod noe utvidet.

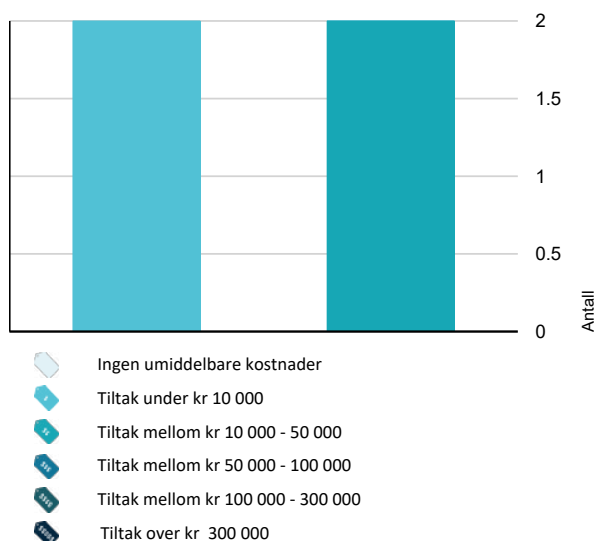
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

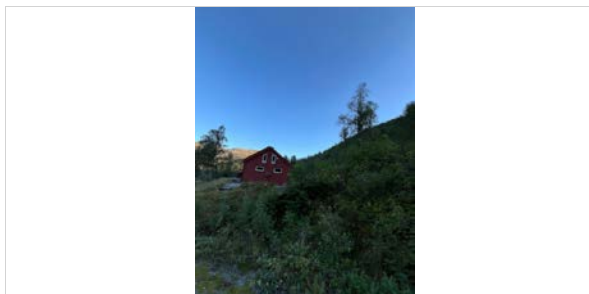
! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2004

Anvendelse
Fritid

Standard
Fritidsbolig fra 2004, tilbygget i 2017, med gjennomgående standard i tråd med dette.

Vedlikehold
Fremstår normalt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

2017	Tilbygg	Opprinnelig hytte tilbygget i 2017/2018
------	---------	---

Modernisering

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket ble inispisert fra bakke med egnet høyde.
Det er teknet med shingel fra byggeår og tilbyggingsår og har tilstrekkelig helning.
Taket fremstår normalt vedlikeholdt og det som er sjekket av undertak fremstår i tråd med det øvrige.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe lokal slitasje og avvik registrert.
Overgang mellom opprinnelig tak og tilbygg har noe manglende fagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å ettergå overgang mellom opprinnelig tak og tilbygg
Generelt vedlikehold må påregnes.



TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av ulik alder er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.
Beslag rundt pipe er også kontrollert, krav til snøfangere utredet.

Vurdering av avvik:

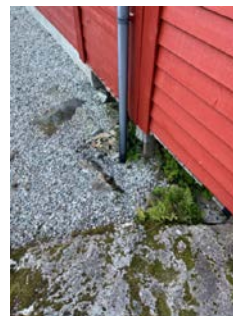
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er avvik:

Noe lokal slitasje på renner og nedløpsrør

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.



Tilstandsrapport



! TG 2 Veggkonstruksjon

Det er bindingsverk konstruksjon fra byggeår og tilbyggingsår med liggende trekledning som er utlektet og har god lufting. Det er kontrollert for generell slitasje, utførelse og andre mulige avvik.

Vurdering av avvik:

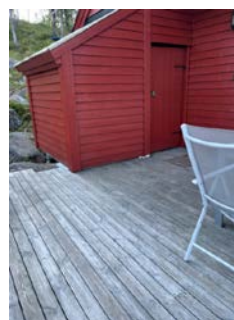
- Det er avvik:

Noe slitasje i nedre deler og kledning stedvis noe tett på terreng og tilbygget terrasse. Mangler lokalt tilfredstillende muse tetting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, vedlikehold og tiltak mot mus må påregnes



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er saltak i trekonstruksjon med sperrer og tverrgående avstiving. Konstruksjonen er sjekket for synlige nedbøyninger og eventuelle avvik.

Vurdering av avvik:

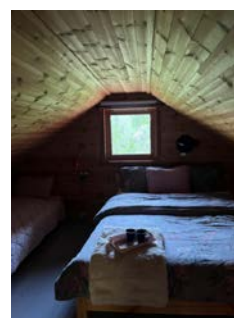
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:

Utvendig avstiving er fjernet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det anbefales etablert ny avstiving av synlige taksperrer.



! TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Vinduer med isolerglass av ulik alder og type.
Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje i overganger og utvendig treverk på eldste vinduer registrert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn og vedlikehold anbefales



TG 2 Dører

Ytterdør og terrassedør med glassfelt.
Dører er undersøkt for slitasjeegrad, montering og andre mulige avvik.

Vurdering av avvik:

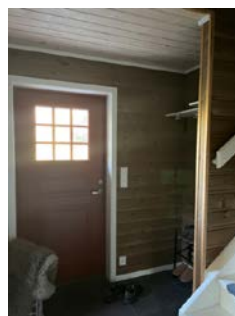
- Det er avvik:

Noe slitasje i treverk og overganger på terrassedør registrert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og oppgradering på sikt.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra stue.
Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Gjelder terrasse ved tilkomst

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



! TG 3 Utvendige trapper

Åpen trapp for tilkomst til terrasse

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendige gulv med laminat, fliser og furu.

Innvendige vegger og himling med trepanel.

Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.

Innvendige overflater fremstår med noe lokal slitasje, tilstandsgrad basert på helhet.



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.

Resultatet tilfredsstiller ikke dagens krav til avvik.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik, ved oppgradering anbefales avretting. Anbefales da eksternt råd av mulig løsning, estimat gjelder dette.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



! TG 3 Pipe og ildsted

Pusset pipe med nyere heldekkende beslag over tak
Vedovn montert i stue med tilstrekkelig avstand til brennbart.
Ildfast plate fremfor, feiluke kontrollert, mangler plate fremfor feiluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feiluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG IU Kryp Kjeller

Det er tilkomst til krypkjeller via luke i terrasse.
Den er undersøkt mht ventilering og fuktnivå i synlig treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp Kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp er testet og kontrollert.
Det er en heltre trapp fra 2017 som fremstår i tråd med forventet slitasjegrad.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



TG 1 Innvendige dører

Malte fyllingsdører fra byggeår.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Innvendige dører i god stand.



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2017 med fliser på gulv og panel på vegg.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjkabinett, mekanisk ventilasjon og toalett.

Årstall: 2017 Kilde: Egenerklæring



1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

Årstall: 2017 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik, vedlikehold må påregnes



1 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Sluk er plassert i dusjhjørne under kabinett og fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser med målbart resultat. Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel er kontrollert.

Årstall: 2017 Kilde: Egenerklæring

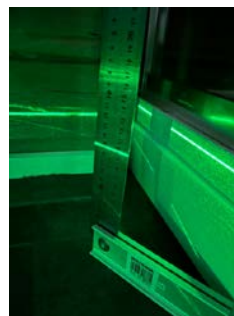
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik



1 ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med begrenset tilkomst

Membran uten mulighet for nærmere kontroll

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig rengjøring anbefales



1 ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Årstall: 2017 Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

Årstall: 2017 Kilde: Egenerklæring



1 ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon.



1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra 2017 med fliser på gulv og panel på vegg.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, opplegg for vaskemaskin, naturlig ventilasjon og utslagsvask.

Årstall: 2017 Kilde: Egenerklæring



1 ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for utførelse og eventuelle skader.

Årstall: 2017 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik, vedlikehold må påregnes

Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Sluk er plassert ved vaskemaskin.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

Årstall: 2017 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og membran er kontrollert

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon og begrenset løsning for tilluft.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1 ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater og innredning

Heltrekjøkken med profilerte fronter fra 2017 som fremstår med normal bruksslitasje.

Laminat benkeplate med nedfelt stålvaske og platetopp
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys

Årstall: 2017 Kilde: Egenerklæring



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

Årstall: 2017 Kilde: Egenerklæring



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Rør i rør med fordelskap og avrenning til bad

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast fra byggeår

! TG 1 Ventilasjon

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad

Årstall: 2004

! TG 1 Varmtvannstank

120 liter vv beholder fra 2017 plassert på vaskerom

Årstall: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport



TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap med automatsikringer og overspenningsvern

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2004
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Ja Det ble ikke registrert synlige avvik under befaring, men alle anlegg eldre enn 10 år bør ha en uavhengig kontroll.



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsutstyr montert

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygget er fundamentert på fjell og faste masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Opprinnelig drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt ringmur med blindkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Noe slitasje i murpuss

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen er plassert i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering basert på alder og avgitte opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

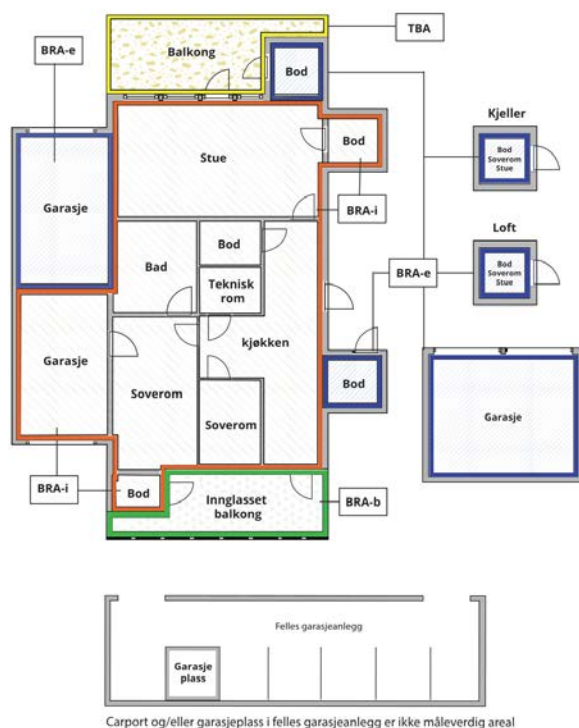
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 etasje	71	6		77	38		77
Loftsetasje						47	47
SUM	71	6			38	47	124
SUM BRA	77						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Vindfang, Gang, Bad, Trapperom, Stue/kjøkken, Vaskerom, Soverom, Soverom 2	Bod	
Loftsetasje	Trapperom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.

De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt BRA.

1 etasje:

Vindfang: 4,2

Gang: 4,2

Bad: 3,9

Trapperom: 5,1

Stue/kjøkken: 31,4

Vaskerom: 3,6

Soverom 1: 6,4

Soverom 2: 9,9

Utebod: 5,4

Loftsetasje: Ikke målbar grunnet takhøyde

Trapperom:

Soverom 1:

soverom 2:

Soverom 3:

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegninger er mottatt.

Det er noe endret planløsning, der bod på tegning er innlemmet i soverom og utebod noe utvidet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	71	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2025	Morten Soltvedt	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4629 MODALEN	82	31		0	1384.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Kvanndalen 58

Hjemmelshaver

Nåmdal Håkon, Sørebo Lillian Paulsen, Sørebo
Peter, Nåmdal Reidar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med landlig beliggenhet i naturskjønt område.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vrantilførsel

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløpsløsning til biovac system

Regulering

Eiendommen ligger i område med spredt fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten er skrånende, opparbeidet med murer, uteplass og tilkomstvei.

Siste hjemmelsovergang

År

2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.08.2025	Mottatt	Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi.no	19.08.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	19.08.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2025	
2	27.08.2025	
3	28.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks og retningslinjer. Befaringen ble utført alene med overlevert nøkkel. Alle opplysninger knyttet til oppgraderinger i boligen er hentet fra mottatt egenerklæring, og kontrollert av eier i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstmann, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport og verditakst for bolig.

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501250204	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lillian Paulsen Sørebo	Peter Sørebo
Gateadresse	
Kvanndalen 58	
Poststed	Postnr
MODALEN	5729
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 boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	22499739

Document reference: 1501250204

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Farestveit tok seg av alt rørlegger arbeid når bad ble bygget i 2017/2018. Første vinteren opplevde vi at vannrør bort til kjøkken frøs, Knut Farestveit la derfor rørene på innsiden på badet. Vi har hatt inne rørlegger fra Hjelmås VVS nå i sommer, da vi oppdaget lekkasje i vannskapet i varmekabel på hovedvannledning pga lynnedslag i pumpehus.
Arbeid utført av	Rørlegger Knut Farestveit/Hjelmås VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Badet er nytt i 2017/2018.
-------------	----------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ja det er det.
-------------	----------------

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det er blitt installert Biovac system i 2017 av Biovac.
Arbeid utført av	Biovac

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Shingelen på taket har forsvunnet enkelte plasser på grunn av slitasje fra snøen.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Etter skaden med snømengden på tak i 2015 hadde hytten generelt skjevheter, dette ble fikset når hytten ble bygget på og pusset opp i 2017/2018.
-------------	--

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ja vi har hatt utfordringer med mus på kryploft, ikke inne i selve hytten. Vi har ettermontert musebånd på gamle delen av hytten, hatt elektriske musefeller stående på kryploft og hatt oppe skadedyrfirma for å lokalisere innganger. og tettet igjen disse. Bjelkene over terrassen hadde råteskader på oversiden, disse er blitt fjernet i samråd med takstmann.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installasjon av varmekabler bad, vaskerom, gang og soverom med gang, pluss termostater. Elektriske på kjøkkenet ble utført. Mesteparten av det elektriske ble oppgradert og nytt sikringskap ble installert i 2017/2018 når hytten ble pusset opp og bygget på.
Arbeid utført av	Helland elektro

Filer

[PRODUKTINFO VNR 5430333.PDF](#)

[PRODUKTINFO VNR 1631886.PDF](#)

[PRODUKTINFO VNR 1631882.PDF](#)

PRODUKTIINFO VNR 1530661.PDF

PRODUKTIINFO VNR 1517999.PDF

PRODUKTIINFO VNR 1517940.PDF

PRODUKTIINFO VNR 1512116.PDF

PRODUKTIINFO VNR 1428646.PDF

PRODUKTIINFO VNR 1410222.PDF

PRODUKTIINFO VNR 1410221.PDF

PRODUKTIINFO VNR 1404470.PDF

PRODUKTIINFO VNR 1251565.PDF

PRODUKTIINFO VNR 1241453.PDF

PRODUKTIINFO VNR 1231730.PDF

PRODUKTIINFO VNR 1228425.PDF

PRODUKTIINFO VNR 1228424.PDF

PRODUKTIINFO VNR 1223254.PDF

PRODUKTIINFO VNR 1223240.PDF

PRODUKTIINFO VNR 1010010.PDF

7Risikovurdering R1 ver 4.5.pdf

6Sluttkontroll R1 ver 4.51.pdf

5Bad [Samsvarserklæring for Øglænd System AS varmemprodu.].pdf

4Nexans varmekabler.pdf

3Vaskerom [Nexans varmekabler].pdf

2Samsvarserklæring for Øglænd System AS varmemprodu..pdf

1Samsvarserklæring.pdf

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

☐ Nei

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

☒ Nei

☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Hytten ble pusset opp og bygget på i 2017/2018. Det foreligger samsvarserklæring på arbeidet. Bønes vedlikehold skiftet i 2024 takhetten til toalettet på taket.

Arbeid utført av

Betong Industri
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Hytten ble bygget på i 2017/2018.
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei

☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hytten ble pusset opp på grunn av en skade på konstruksjon på grunn av snømengde på taket.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er festetomt, vi betaler 3000 kr i året i leie.

Document reference: 1501250204

Tilleggs kommentar

Nytt kjøkken, nye trapper, nytt gulv i 2017/2018. I 2023 ble det lagt ut en pose med aske som ikke var blitt kald nok, dette førte til en liten brann på luken som er på terrassen. Luken er blitt byttet ut, men det er fortsatt en liten brannskade på bjelken under.

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 næringsseiendom
- 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. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lillian Sørenbø	def2c5842a4b4ef87c8bd f7a75895a607856d2c1	28.08.2025 07:54:02 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Peter Sørenbø	914c63c84c5c5b9dcb4c1 72ec0568c0f865bb81e	28.08.2025 08:00:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1501250204

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Kvanndalen 58

Høyde over havet

487 m



Offentlig transport

✈ Bergen Flesland 1 t 50 min 🚗

🚗 Nygard snuplass 17 min 🚶
Linje 923 1.5 km

Avstand til byer

Bergen 1 t 38 min 🚗

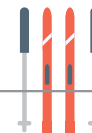
Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Bryggjeslottet 22 min 🚗

🚗 Snarkjøp Eidsland 29 min 🚗

Vintersport

Langrenn



Aktiviteter

Bryggjeslottet 23 min 🚗

Sport

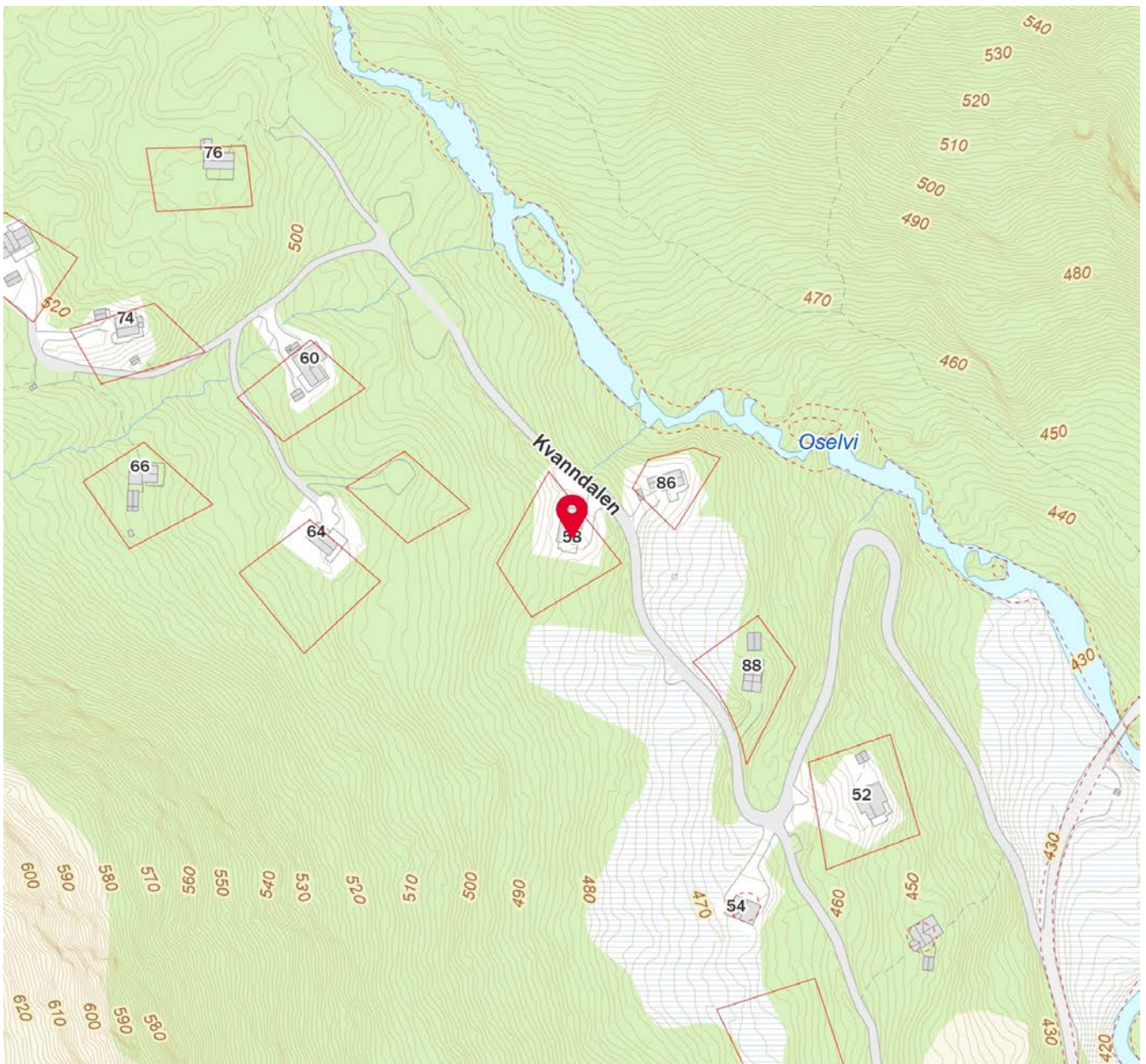
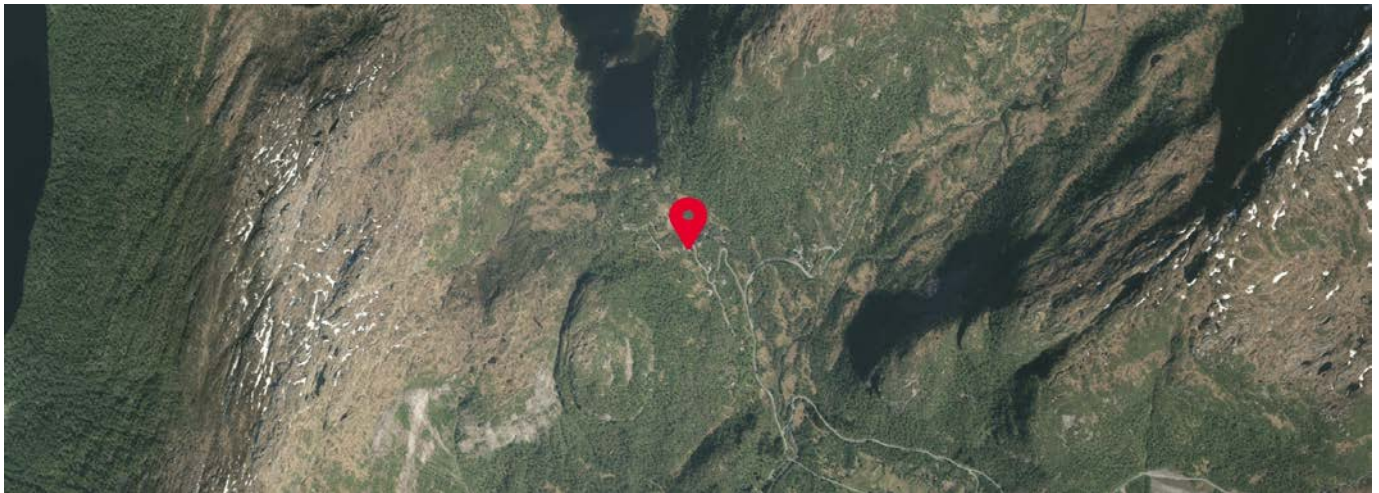
⚽ Øvre Helland 9 min 🚗
Ballspill 6.3 km

⚽ Nesheim fotballbane 18 min 🚗
Fotball 16.5 km

Dagligvare

Coop Marked Øvre Helland 9 min 🚗

Coop Marked Modalen 22 min 🚗
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent 19.5 km



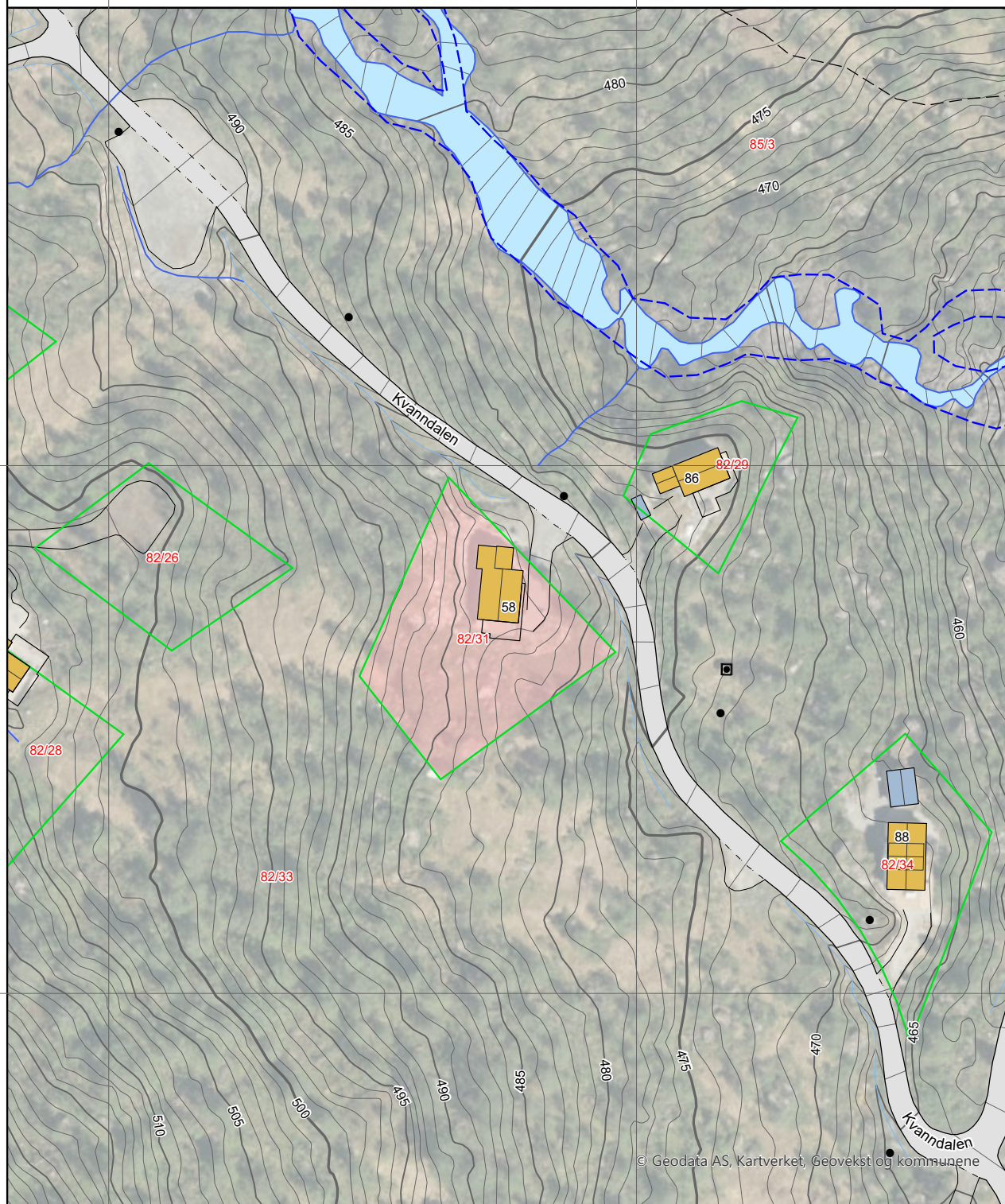
Kommune: 4629 Modalen
Eiendom: 4629/82/31/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- · · · · Fiktiv grenselinje
- · · · · Teigdelelinje
- · · · · Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 13.8.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune Modalen KNR 4629 GNR 82 BNR 31 FNR 0 SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Kvanndalen 58
5729 MODALEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Henriette Hagen

Telefon: 465 46 737
E-post: henriette.hagen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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: _____

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

aktiv.
Tar deg videre