

aktiv.

Ny Hytte på flott utsiktstomt -
høy standard & alt på en flate.

Gvelvvegen 33
3623 Lampeland





Rolf Wegar Gundersen

Eiendomsmegler MNEF

Mobil 98 25 93 03

Email rolf.gundersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Årnes

Rådhusgata 26

2150 Årnes

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 6 500 000 + omk.

Omkostninger: 53 642 *

Totalt inkl. 6 553 642

omkostninger:

Selger: Eiendomsutvikling as

Boligtype: Fritidseiendom

Eierform: Selveier

Byggeår: 2022

Bra/P-rom: 135 m²/ 132 m²

Gnr./bnr.: 12/147

Tomtetype: Eiet tomt

Tomteareal: 1008 m²

Oppdragsnr.: 95230003 /
1207230018

* Regnet ut fra prisantydning.



Din nye hytte?

Velkommen til visning i Gvelvvegen 33

Velkommen til Gvelvvegen 33, en stor og virkelig flott hytte med alt på en flate. Hytta ble oppført i 2022, med høy standard og store vindusflater. Omgivelsene er naturskjønne, og fra hytta kommer man rett ut i nydelig turterreng. Området er et eldorado for deg som er glad i friluftsliv året rundt, og hytta ligger på en flott utsiktstomt. Etter turen kan utelivet nytes på to herlige terrasser, og det er parkering på en gruset gårdsplass.

Vel inne får man et hyggelig allrom med stue og kjøkken i åpen løsning. Stuen er luftig med mye lys, peisovn og imponerende takhøyde, mens kjøkkenet har øy, god skaplass og integrerte hvitevarer. Videre er det to flislagte bad med gulvvarme, en badstue og et eget vaskerom. Med hele fem soverom er det gode muligheter for å ta meg seg gjester til fjells.

Hilsen

Rolf Wegar Gundersen

Innhold

Velkommen	1
Innhold	3
Standard	3
Beliggenhet	4
Beskrivelse av eiendommen	5
Plantegning	18
Offentlige forhold	19
Prisantydning inkl. omkostninger	19
Øvrige kjøpsforhold	19
Takst/Boligsalgsrapport	22
Nabolagsprofil	42
Ferdigattest.	44
Tegninger.	45
Reguleringsplankart.	48
Eiendomsgrenser.	49
Årnes	52
Løsøre og tilbehør	54
Boligkjøperforsikring	56
Forbrukerinformasjon om budgiving	59
Budskjema	60



Velkommen til Gvelvvegen 33

INNHold

1. etasje: Entre?, gang, 2 bad/wc, badstue, vaskerom/tek.rom, kjøkken, stue og 5 soverom. Annet: Utebod like ved inngangen.

STANDARD

Kort fortalt

- Flott hytte oppført i 2022.
- Hytta har alt på en flate.
- Enkel adkomst via bilvei.
- Parkering på gårds plass.
- Hytta holder høy standard.
- To terrasser på hver sin side.

- Magisk utsikt over naturen.
- Rolig og idyllisk område.
- Rett ut i nydelig turterreng.
- Gulvvarme i alle rom i hytta.
- Flott kjøkken i sort utførelse.
- Øy og integrerte hvitevarer.
- Luftig stue med god takhøyde.
- Peisovn og store vinduer.
- To bad/wc med regnfallsdusj.
- Badstue og eget vaskerom.
- Hele fem lune soverom.
- Lagringsplass i utebod.

Entré og gang

Hytta har et overbygget inngangsparti med downlights, og

ved inngangen er det rom for benker eller kafésett. Vel innenfor døra møtes man av en innbydende entré, i direkte tilknytning til en stor gang. Både entreen og gangen er innredet med beiset panel på veggene og grå gulvfliser som ligner parkett.

Begge rommene er utstyrt med gulvvarme og downlights i himlingen. Om ønskelig er det god plass til skap eller andre garderobeløsninger. I hytta er alle detaljer som stikk, brytere og karmen holdt i sort, noe som bidrar

til et stilrent og gjennomført uttrykk.

Stue

Stuen er et meget pent og romslig oppholdsrom med flotte lysforhold via store vindusflater. Vinduene skaper en wow-effekt i stuen, og her kan man sette seg godt til rette i sofakroken og skue utover de idylliske omgivelsene. En stor skyvedør i glass fører ut til den ene terrassen, og dagslyset suppleres ypperlig av downlights i deler av himlingen.

I stuen er det skråhimling med imponerende takhøyde, noe som bidrar til en herlig og luftig atmosfære. Stuen har god møbleringsfrihet, så her kan man enkelt innrede med flere sittegrupper - uten at det oppleves rotete. Det er åpen kjøkkenløsning, og stuen oppleves som et sosialt allrom.

Her er det rom for å samle venner og familie rundt et langbord. På gulvet er det mørke fliser med varme, mens veggene er kledd med beiset panel. Etter en lang dag ute kan man komme inn å finne varmen foran en moderne peisovn, plassert slik at stemningen kan nytes fra både sofaen og spiseplassen.

Kjøkken

Et flott, moderne kjøkken har åpen løsning mot stuen, så her kan man være sosial med gjestene mens man lager mat. Innredningen har sorte, glatte fronter og laminert benkeplate med sort oppvaskkum. Ut mot stuen er det en stor øy med integrert benkeventilator og rom for flere sitteplasser, perfekt til måltider og gode samtaler.

For et luftigere uttrykk er flere overskap droppet til fordel for åpne flater, men det er likevel godt med både skap- og benkeplass på kjøkkenet - her blir matlagingen en

lek. Downlights i deler av himlingen tilfører lys til arbeidsflatene. Av hvitevarer har kjøkkenet integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og en kombinert kjøl/frys. Ovnene er praktisk plassert i et høyskap.

Bad/wc/vaskerom

Av våtrom har hytta to lekre bad, en badstue og et eget vaskerom. Badene er stilrent innredet med store, mørke vegg- og gulvfliser. Det er gulvvarme, downlights og vegghengt toalett. Begge badene har et dusjhjørne med sort regnfallsdusj, mosaikkfliser og innfellbare glassdører. Baderomsinnredningen består av servant med sorte skuffer og et stilig, rundt speil med integrert belysning.

Fra hovedbadet er det egen, praktisk utgang til terrassen, og badstuen ligger i tilknytning til badet. Badstuen er innredet med gulvfliser, badstueovn og plassbygde trebenker. Vaskerommet har panelvegger og flislagt gulv med varme. I rommet er det downlights og opplegg for vaskemaskin.

Soverom og garderobe

Hytta har hele fem lune og koselige soverom, med gulvvarme og downlights i himlingen. Med hele fem soverom er det gode muligheter for å ta med seg gjester til fjells. Alle soverommene har plass til garderobeskap og flere sengeplasser. Ekstra lagringsplass finnes i en utebod like ved inngangen.

Uteområde:

Ved inngangen er det en romslig terrasse som strekker seg rundt deler av hytta. Sommerdagene kan også tilbringes på en delvis overbygd terrasse utenfor stuen og det ene badet. Den herlige terrassen innbyr til både rolige stunder og

lange, sosiale kvelder. Her kan man ta en pust i bakken mens man skuer utover den vakre naturen.

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

BELIGGENHET

Hytta ligger på en flott utsiktstomt i rolige og naturskjønne omgivelser på Blefjell i Flesberg kommune, nordvest for Kongsberg. Fra Osloområdet og Vestfoldbyene er det ca. 2 - 2,5 timers kjøring, en ypperlig avstand for helgeturer. Området er et eldorado for deg som er glad i flott natur og friluftsliv året rundt. Her er turmulighetene mange og varierte. Man kan starte skituren så og si rett utenfor døra og gå flere mil i preparerte løyper som passer for både store og små.

Turen over alle turer går til Bletoppen som ligger 1340 moh. Fra hytta er det kun fem minutter med bil til Blefjellheisen, en familievennlig alpinbakke med tre nedfarter. Her er det mulighet for å hoppe og raile, eller ha en litt roligere nedfart for de som liker det. Stedet er også et godt utgangspunkt for flotte turer sommer som vinter. Blir man kald eller småsulten kan man sette seg inn i Varmestua.

Videre er det ca. 25 km til Fagerfjell skisenter med flere nedfarter og preparerte langrennsløyper. Det er muligheter for fiske i Beinsvatnet, og om sommeren er det bademuligheter i den lille innsjøen Buvannet, som ligger en liten kjøretur unna. Her er det små holmer og langgrunne strender som er perfekt for barnefamilier. Buvannet er også flott for kanoturer, og det er mulig å leie kano her.

Det er fint turterreng rundt vannet, og vil du gå lenger, kan du vandre innover endeløse vidder og åskammer. Legg også gjerne turen til Struttåsen, Hønevatnet og Kjørkjevvatnet. Det finnes flere fiske- og badevann i nærområdet. Hytta ligger like ved Gvelven kro, en hyggelig kro med fantastisk utsikt. Her serveres det blant annet øl, vin, pizza, hamburger og deres kjente traktorvafler.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Joker Flesberg, Kiwi Lampeland og Rema 1000 Lampeland. Ellers har Blestua kiosk og dagligvarer. Søndagsmiddagen kan spises på Lampeland hotell. Det er ca. 1 time med bil til Kongsberg, som byr på alt av bymessige fasiliteter. Stortorvet kjøpesenter ligger midt i sentrum, med et rikt og variert tilbud, som bl.a. inkluderer apotek. Gågata i sentrum har ellers flere spisesteder og hyggelige servicetilbud.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Byggemåte

Konstruksjon:

Bygget er oppført i 2022. Saltak tekket med tretak. Takrenner og nedløp i stål/blekk. Snødekt tak. Bindingsversvegger over grunnmur med stående panel som værhud. Fabrikkproduserte takstoler. Vinduer med 2 lags isolerglass. Terrassedører med 2 lags isolerglass. Malt glatt ytterdør med 2 lags isolerglass. Terrasse foran ved inngangsparti samt bak med adkomst fra stue og 1 bad.

Tomteforhold:

Trolig kun naturlig avrenning. Støpt dekke på grunn. Natursteinsmur ute. Flat tomt som er opparbeidet

rundt boligen.

For fullstendig og utførlig teknisk beskrivelse av eiendommen se vedlagte tilstandsrapport datert 20.01.2023 av Boligtaksering Oslo & Akershus AS. Her fremgår kostnadsestimat og anbefalte tiltak på tilstandsgrad 2 og 3 (TG2 og 3). Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i tilstandsrapporten, samt selgers egenerklæring før visning, samt eventuelt å gjøre egne undersøkelser før eventuell budgivning. Nedenfor følger et utdrag av tilstandsrapporten og selgers egenerklæring.

Følgende punkter er i tilstandsrapporten anmerket med tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

Våtrom > Overflater Gulv >

Vaskerom/tek.rom

Det er ikke fall til sluk.

Vurdering av avvik: Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Tiltak: Vær oppmerksom ved bruk.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Våtrom > Sluk, membran og

tettesjikt > Vaskerom/tek.rom

Fliser på gulv med veggkant, sluk i gulv.

Vurdering av avvik: Ingen dokumentasjon på membran eller utførelse

Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Innhent dokumentasjon om nødvendig.

Våtrom > Ventilasjon >

Vaskerom/tek.rom

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Kun ventilering via luftespalte i lite vindu.

Tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Bedre ventilering må etableres. El. avtrekk og tilluft bør etableres, tilluft kan eks. være fra underkant dør.

Våtrom > Sluk, membran og

tettesjikt > Bad

Vurdering av avvik: Ingen dokumentasjon på membran eller utførelse

Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Innhent dokumentasjon om mulig.

Våtrom > Sluk, membran og

tettesjikt > Bad 2

Vurdering av avvik: Ingen dokumentasjon på membran eller utførelse

Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Innhent dokumentasjon om mulig.

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

Vurdering av avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Automatsikringer, skap plassert i Vaskerom/tek.rom

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring. Nei

3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet - Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei

4. Forekommer det at sikringene løses ut? Nei

5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei

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

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

8. 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

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Nei

10. 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

Mangler tetting i el skap der det ikke er sikringer.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Utvendig > Takteking
Saltak tekket med tretak.
Vurdering av avvik: Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
Tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Utvendig > Balkonger, terrasser og

rom under balkonger
Terrasse foran ved inngangsparti samt bak med adkomst fra stue og 1 bad.

Vurdering av avvik:

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Areal

Bra/P-rom: 135/132 m²

1.etg: Entre, gang, 5 soverom, 2 bad, stue, badstue, vaskerom/tek.rom.

Det foreligger ikke tegninger.

Følgende rom inngår i primærareal:

1.etg: Entre, gang, 5 soverom, 2 bad, kjøkken, stue, badstue, vaskerom/tek.rom.

Utstyr

Se punktet om standard samt løsøre- og tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeidlerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeidleringsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Oppvarming

Hytta oppvarmes elektrisk med gulvvarme i alle rom, supplert av en peisovn i stuen. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom - ellers naturlig tilluft. En ca. 200 liters varmtvannsbereder er plassert i boden. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, og er montert på vaskerommet.

Tomten

Eiet tomt. Tomtens grunnareal: 1008 m². Omgivelsene er naturskjønne, og området er et eldorado for deg som er glad i friluftsliv sommer som vinter. Her er

det nydelig turterreng i umiddelbar nærhet, og alt ligger til rette for aktive feriedager. Når snøen kommer forvandles stedet til et vinterparadis, og her kan man spenne på seg skiene så og si rett utenfor døra.

Hytta ligger på en flott utsiktstomt, med magisk panoramautsikt over de skogkledde omgivelsene. Tomten er flat og opparbeidet rundt hytta. Eiendommen består hovedsakelig av en naturtomt med trær, gress, lyng, steinmur og annen stedlig vegetasjon. Det er enkel adkomst via bilvei helt frem til hytta, og på eiendommen er det en gruset gårds plass for parkering.

Parkering

Det er parkering på en gruset gårds plass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vei, vann og avløp.























Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

INVISIO

Nyttig info

Formuesverdi

Formuesverdi er på denne hytten ennå ikke fastsatt siden den er nyoppført.

Opplysninger om formuesverdi er basert på skatteetatens boligkalkulator og det tas forbehold om at den beregnede formuesverdien kan avvike fra eiendommens fastsatte formuesverdi.

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 3 136,25 pr. år
Kommunale avgifter inkluderer renovasjon og branntilsyn, feiing. Eiendomsskatten for eiendommen er ikke ferdig beregnet, men dette tilkommer med virkning fra 2023.

Faste løpende kostnader

For avløp, vann og brøyting betales det ca kr 13.500,-pr år, dette indeksreguleres. Eier står selv ansvarlig for kostnader tilknyttet strøm, forsikringer, eiendomsskatt m.m

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen, datert 23.12.2022.

Utleie

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

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonsfri.

Diverse

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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gnr. 12 Bnr. 147 i Flesberg kommune

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. Kontakt oppdragsansvarlig for ytterligere informasjon.

Tinglyste servitutter på dette gnr/bnr er tilhørende til hovedbruket og medfølger på alle bnr som blir utskilt fra gnr 12, bnr 1. Konferer megler ved spørsmål om dette.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

6 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Panteattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
37.500,- (Dokumentavgift av ideel andel tomteverdi kr 1.500.000,).
38.842,- (Omkostninger totalt)

6 538 842,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum og omkostninger skal være innbetalt meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Boligselgerforsikring

Selger er profesjonell innen eiendom, så de har ikke mulighet til å tegne Boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Energimerking

Alle som skal selge eller leie ut bolig 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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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

Budgivning i forbrukerforhold

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

om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Lov om hvitvasking

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

Vilkår ved salg

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk; jf. avhendingsloven § 1-2 (2). Boligen ble ifølge selger ferdigstilt 23.12.22. Garanti etter buofl. §12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstillelse, jf. avhl. § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse. Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16 jf. bustadoppføringsloven § 37.

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 og dette har virket inn på avtalen.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som 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. Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, 2. punktum. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Finansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 12.085,-. Utleggene omfatter foto, kommunale opplysninger og panterett med urådighet. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket vederlag for arbeid utført med kr 2.500,- pr time, oppad til kr 25.000. Alle beløp er inkl. mva.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 28.03.2023 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av

eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Tinglysing av hjemmel

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

Informasjon om meglerforetaket

Bankenes Boligmegler AS
Rådhusgata 26, 2150 Årnes
Organisasjonsnummer: 981129792

Rolf Wegar Gundersen
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 98 25 93 03
E-post: rolf.gundersen@aktiv.no

Tilstandsrapport

 Gvelvvegen 33 , 3623 LAMPELAND

 FLESBERG kommune

 gnr. 12, bnr. 147

Markedsverdi

6 500 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 135 m²



Befaringsdato: 20.01.2023

Rapportdato: 20.01.2023

Oppdragsnr.: 11483-1201

Referansenummer: JH8885

Autorisert foretak: Boligtaksering Oslo & Akershus AS



Gyldig rapport
20.01.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Gunnar Mårdalen
Uavhengig Takstingeniør
20.01.2023 | KLØFTA

Boligtaksering Oslo & Akershus AS
Vestvollen 23A
469 16 636

Rapportansvarlig
Gunnar Mårdalen
Uavhengig Takstingeniør
gunnar@bolig-taksering.no
469 16 636



Medlem av
NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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).

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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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

Bygget er oppført i 2022 og er med det ca. 1 år gammelt.

Begge bad og vaskerom fra byggeår, dokumentasjon på utførelse mangler.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr, skjegg/sølvkre eller maur. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Fritidsbolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak teknet med tretak. Takrenner og nedløp i stål/blekk. Snødekt tak. Bindingsversvegger over grunnmur med stående panel som værhud. Fabrikproduserte takstoler.

Vinduer med 2 lags isolerglass. Terrassedører med 2 lags isolerglass. Malt glatt ytterdør med 2 lags isolerglass.

Terrasse foran ved inngangsparti samt bak med adkomst fra stue og 1 bad.

[Gå til side](#)

INNENDIG

Gulv med fliser. Vegger med malt panel. Tak med malt panel. Downlights i alle rom.

Støpt dekke på grunn.

Peisovn i stue.

Malte glatte dører.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad 2

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, vegghengt toalett, servant og dusj. Sort glatt innredning.

Fliser på vegger og malt panel i tak. Downlights.

Bad

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, vegghengt toalett, servant og dusj. Sort glatt innredning.

Fliser på vegger og Panel i tak. Downlights.

Vaskerom/tek.rom

Vaskerom med fliser på gulv med veggkant. Panel på vegger og i tak. Downlights. VVB og opplegg for vaskemaskin. Sluk i gulv.

Malt panel på vegger og i tak.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Sort glatt profilert kjøkken med laminert benkeplate. Integrert keramisk koketopp med integrert ventilator, komfyr, mikro og kjøleskap med fryser. Oppvaskkum og integrert oppvaskmaskin.

[Gå til side](#)

SPECIALROM

Badstue i tilknytning til 1 bad, badstuovn.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

El. avtrekk fra våtrom. Ventilator på kjøkken. Spalteventiler i toppkarm på vinduer.

VVB på ca. 200 l. plassert i bod.

Automatsikringer, skap plassert i tek.rom/vaskerom

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Trolig kun naturlig avrenning.

Støpt dekke på grunn.

Natursteinsmur ute.

Flat tomt som er opparbeidet rundt boligen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	135 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	135 m ²
Totalpris	6 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 Etasje	135	132	3
Sum	135	132	3

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

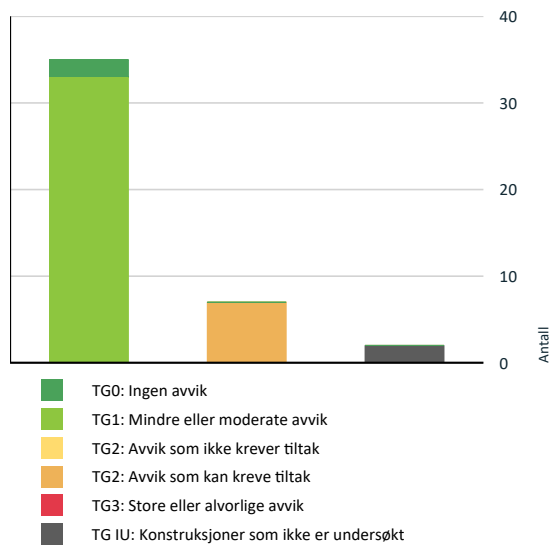
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det må forventes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

Standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Varme og lydisolering er ikke kontrollert i konstruksjonen, men antas å være utført i hht. byggeårets normer og krav.

Dersom oppdragsgiver vil påklage takstrapporten eller finner den uklar, må dette skriftlig meddeles innen 7 dager etter at rapporten er mottatt av oppdragsgiver. Dette gjelder selv om/også når selger benytter en eiendomsmegler.

Oppsummering av avvik

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

Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom/tek.rom

[Gå til side](#)

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom/tek.rom

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Ingen dokumentasjon på membran eller utførelse



Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom/tek.rom

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
Kun ventilering via luftespalte i lite vindu.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Ingen dokumentasjon på membran eller utførelse



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad 2

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Ingen dokumentasjon på membran eller utførelse



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Automatsikringer, skap plassert i Vaskerom/tek.rom

Fritidsbolig

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2022

Kommentar
Iflg. Rekvirent

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Saltak tekket med tretak.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål/blekk. Snødekt tak.

Veggkonstruksjon

Bindingsversvegger over grunnmur med stående panel som værhud.

Takkonstruksjon/Loft

Fabrikkproduserte takstoler.

Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass.

Dører

Terrassedører med 2 lags isolerglass. Malt glatt ytterdør med 2 lags isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse foran ved inngangsparti samt bak med adgang fra stue og 1 bad.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNSENDIG

Overflater

Gulv med fliser. Vegger med malt panel. Tak med malt panel. Downlights i alle rom.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke på grunn.

Radon

Pipe og ildsted

Det anbefales på generelt grunnlag kontroll av ildsteder ved jevne mellomrom fra godkjent brann/feievesen. Peisovn i stue.

Innvendige dører

Malte glatte dører.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1 ETASJE > VASKEROM/TEK.ROM

Generell

Vaskerom med fliser på gulv med veggkant. Panel på vegger og i tak. Downlights. VVB og opplegg for vaskemaskin. Sluk i gulv.

Overflater vegger og himling

TG 1

Malt panel på vegger og i tak.

Overflater Gulv

TG 2

Det er ikke fall til sluk.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Fliser på gulv med veggkant, sluk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ingen dokumentasjon på membran eller utførelse

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innhent dokumentasjon om nødvendig.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

VVB og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Kun ventilering via luftespalte i lite vindu.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Bedre ventilering må etableres.

El. avtrekk og tilluft bør etableres, tilluft kan eks. være fra underkant dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltakning er ikke utført, vannbelastning anses som begrenset på vegger i vaskerommet da det ikke er dusj m.m.

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, vegghengt toalett, servant og dusj. Sort glatt innredning.



Overflater vegger og himling

TG 1

Fliser på vegger og Panel i tak. Downlights.

Overflater Gulv

TG 1

Ca. 30 mm fall til sluk fra terskel.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ingen dokumentasjon på membran eller utførelse

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innhent dokumentasjon om mulig.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Bad med servant, vegghengt toalett og dusj.

Ventilasjon

TG 1

El. vifte.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Ikke fuktutslag/synlige fuktmerker på tilstøtende konstruksjoner.

1 ETASJE > BAD 2

Generell

Bad med flisbelagte flater og gulvvarme, vegghengt toalett, servant og dusj. Sort glatt innredning.



Overflater vegger og himling

TG 1

Fliser på vegger og malt panel i tak. Downligts.

Overflater Gulv

TG 1

Ca. 25 mm fall til sluk fra terskel.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ingen dokumentasjon på membran eller utførelse

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innhent dokumentasjon om mulig.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Bad med servant, vegghengt toalett og dusj. Sort glatt innredning.

Ventilasjon

TG 1

El. vifte.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Ikke fuktutslag/synlige fuktmerker på tilstøtende konstruksjoner.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Sort glatt profilert kjøkken med laminert benkeplate. Integret keramisk koketopp med integrert ventilator, komfyr, mikro og kjøleskap med fryser. Oppvaskkum og integret oppvaskmaskin.



Avtrekk

TG 2

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

SPESIALROM

1 ETASJE > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

TG 1

Badstue i tilknytning til 1 bad, badstuovn.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Det er ikke påvist feil ved anlegget, men merk at takstingeniør ikke er VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle. Egen kontroll med vvs fagkyndig anbefales.

Avløpsrør

TG 1

Ventilasjon

TG 1

El. avtrekk fra våtrom. Ventilator på kjøkken. Spalteventiler i toppkarm på vinduer. Ved bruk av ved/peisovn er tilluft vurdert som svak.

Varmtvannstank

TG 1

VVB på ca. 200 l. plassert i bod. Sluk i gulv.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

TG 2

Automatsikringer, skap plassert i Vaskerom/tek.rom

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Nei
3. 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
4. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
8. 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
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
10. 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

Mangler tetting i el skap der det ikke er sikringer.



Branntekniske forhold

TG 0

<https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/11/i/11-3/>

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Opplysninger om grunn er antagelser. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Drenering

TG 1

Ukjent drenering. Trolig kun naturlig avrenning.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Støpt dekke på grunn.

Forstøtningsmurer

TG 1

Natursteinsmur ute.

Terrengforhold

TG 0

Flat tomt som er opparbeidet rundt boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

135 m²/132 m²

Fritidsbolig: Entré, Gang, 5 Soverom, 2 Bad, Kjøkken, Stue, Bod, Badstue, Vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 500 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

6 500 000

Konklusjon markedsverdi

6 500 000

Markedsvurdering

Markedsverdi er satt ut ifra hva som kan forventes på dagens marked tatt i betraktning: standard, størrelse og beliggenhet.

Markedsverdien gir inntrykk av hva som etter takstmannens skjønn, kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Som grunnlag for å sette verdien er det benyttet bla. systemet Eiendomsverdi.

Takstmannens egne erfaringer i markedet er imidlertid mest vektlagt. En måling av prisvariasjon i utvalget som har vært i markedet siste året indikerer relativt god presisjon i verdiansettelsen. Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen og at det derfor ikke er kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Bør være lett omsettelig i dagens marked.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M ² PRIS
1 Gvelvvegen 73 ,3623 LAMPELAND 86 m ² 1997 4 sov		4 800 000	0	0	0	55 814
2 Gvelvåsen 5 ,3623 LAMPELAND 188 m ² 2021 8 sov	07-03-2022	8 700 000	8 500 000	0	8 500 000	45 213
3 Øvre Gvelvbrekka 14 ,3623 LAMPELAND 63 m ² 2002 3 sov	18-09-2022	2 900 000	2 700 000	0	2 700 000	42 857
4 Sjuvasslivegen 93 ,3623 LAMPELAND 70 m ² 1963 3 sov		2 850 000	0	0	0	40 714

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, antatt sum.	Kr.	5 000
Vann, avløp, vei m.m. antatt sum	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	20 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	4 300 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 300 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	2 200 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	2 200 000
----------------------------	------------	------------------

Kommentar

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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?](#)

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1 Etasje	135	132	3	Entré , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Bad , Bad 2, Kjøkken , Stue , Badstue , Vaskerom/tek.rom	Bod med utvendig adkomst
Sum	135	132	3		

Kommentar

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling 2009'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning av boligen.

Arealet er beregnet fra oppmåling på stedet.

Arealene er beregnet ihht rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter. Rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene primær-rom og sekundær-rom. Vurderingen av et roms kategori er i stor grad basert på skjønn.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2023	Gunnar Mårdalen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3050 FLESBERG	12	147		0	10087 m ²	Iflg. seeiendom.no	Eiet
Adresse Gvelvvegen 33 3623 LAMPELAND							
Hjemmelshaver							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig beliggende på Blefjell, kort avstand til skiløyper, alpint, turområder, lokal kro m.m.

Adkomstvei

Privat adkomst.

Tilknytning vann

Privat tilknyttet

Tilknytning avløp

Privat septikk.

Regulering

Se kommunens planer i området

Om tomten

Naturtomt, steinmur, gruset gårds plass, terrasser m.m.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/ bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.01.2023		Ingen	0	Nei
Rekvirent	18.01.2023		Ingen	0	Nei
Eiendomsverdi.no	20.01.2023		Ingen	0	Nei
Statens Kartverk	20.01.2023		Ingen	0	Nei
Tegninger	19.01.2023		Ingen	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsfaglig ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JH8885>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Gvelvvegen 33

Høyde over havet

620 m



Offentlig transport

🚍 Søndre Ble vei Linje 418	12 min 🚗 9.8 km
🚍 Søndre Gjellerud Linje 418	12 min 🚗 10.4 km

Avstand til byer

Kongsberg	38 min 🚗
Drammen	1 t 15 min 🚗
Oslo	1 t 45 min 🚗
Skien	1 t 53 min 🚗

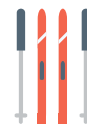
Ladepunkt for el-bil

🚗 Rema 1000 Lampeland	20 min 🚗
🚗 Lampeland Hotell, Flesberg	20 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 20 m
- 197 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Blefjellheisen
- Avstand til nærmeste bakke: 700 m
- Skitrekk i anlegget: 1



Aktiviteter

Kano- og båtutleie ved Nordre Underbe...	14 min 🚗
Bletoppen	13.2 km
Fagerfjell Kjelkebakke	29 min 🚗

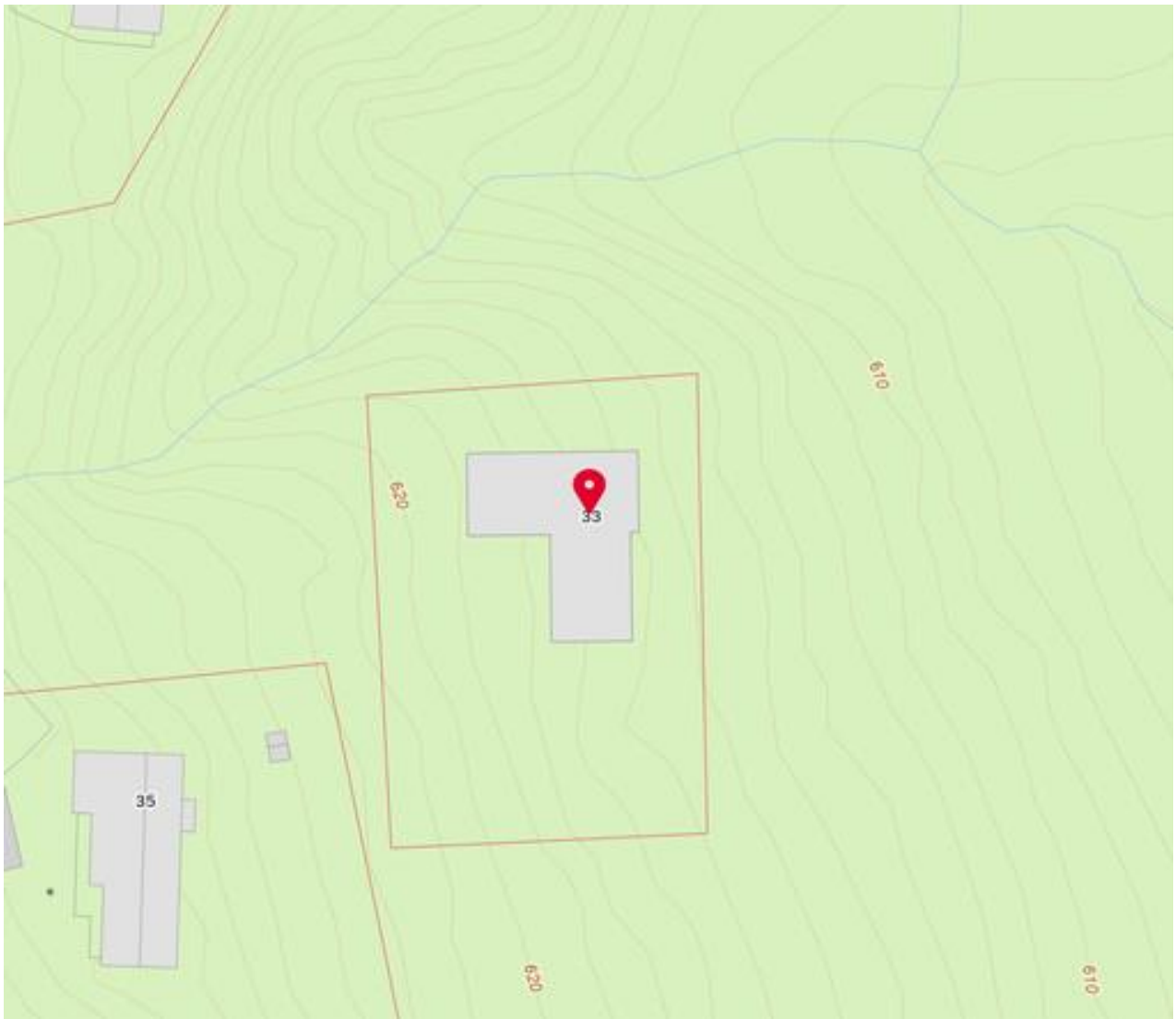
Sport

⚽ Flesberg idrettsplass Aktivitetsshall, ballspill, fotball, frii...	15 min 🚗 13.1 km
⚽ IFlesberg skole, ballbinge Ballspill	16 min 🚗 13.2 km
🏊 Flesberg svømmehall	20 min 🚗

Dagligvare

Joker Flesberg Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	16 min 🚗 13.7 km
Kiwi Lampeland Søndagsåpent	19 min 🚗 17.8 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Årnes kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Årnes kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Tiltakshaver (navn og adresse): GVELVEN FERIEGREND AS Osloveien 170 1449 DRØBAK	Ansvarlig søker (navn og adresse): A-TRE KONSULT AS Andebuveien 3 3170 Sem
--	---

Teknikk, plan og ressurs - delegert vedtak - nr. 444/2022**Gnr 12/147 Ferdigattest - fritidsbolig**

Søknad mottatt: 16.12.2022

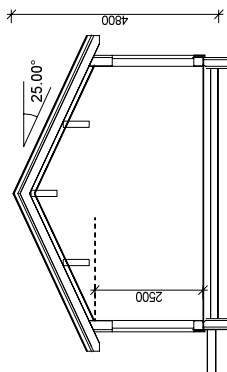
Etter plan og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21.

Vedtak		
Vedtak gjort av:	Vedtak dato:	Utvalg saksnr.:
Delegert myndighet plansjefen – tillatelse til tiltak	05.05.2022	181/2022
Ferdigstillelse		
Dato kontroll:	Kontroll ansvarlig:	
16.12.2022	A-TRE KONSULT AS	
	Ferdigattest er en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken, og at nødvendig dokumentasjon for ferdigstillelse av tiltaket er sendt inn. Gjennomføringsplan viser at de ansvarlige for utførelsen har sørget for kontroll og dokumentasjon av tiltaket. Ansvarlig søker har erklært at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, slik at vilkår og krav i, eller medhold av Plan- og bygningsloven er oppfylt. Ferdigattest gis etter søknad, jf. Plan- og bygningsloven § 21-10. Tiltaket kan ikke tas i bruk til annet formål enn det som fremgår av de tillatelser som er gitt. Klagerett: Du/dere kan klage innen 3 uker etter mottatt vedtak. Klagen må sendes skriftlig til kommunen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.	

Underskrift
Lampeland, 23.12.2022
Gro Rudi Teknisk sjef
Aina Aamodt Byggesaksbehandler, Teknikk, plan og ressurs

Brevet er godkjent og signert elektronisk.

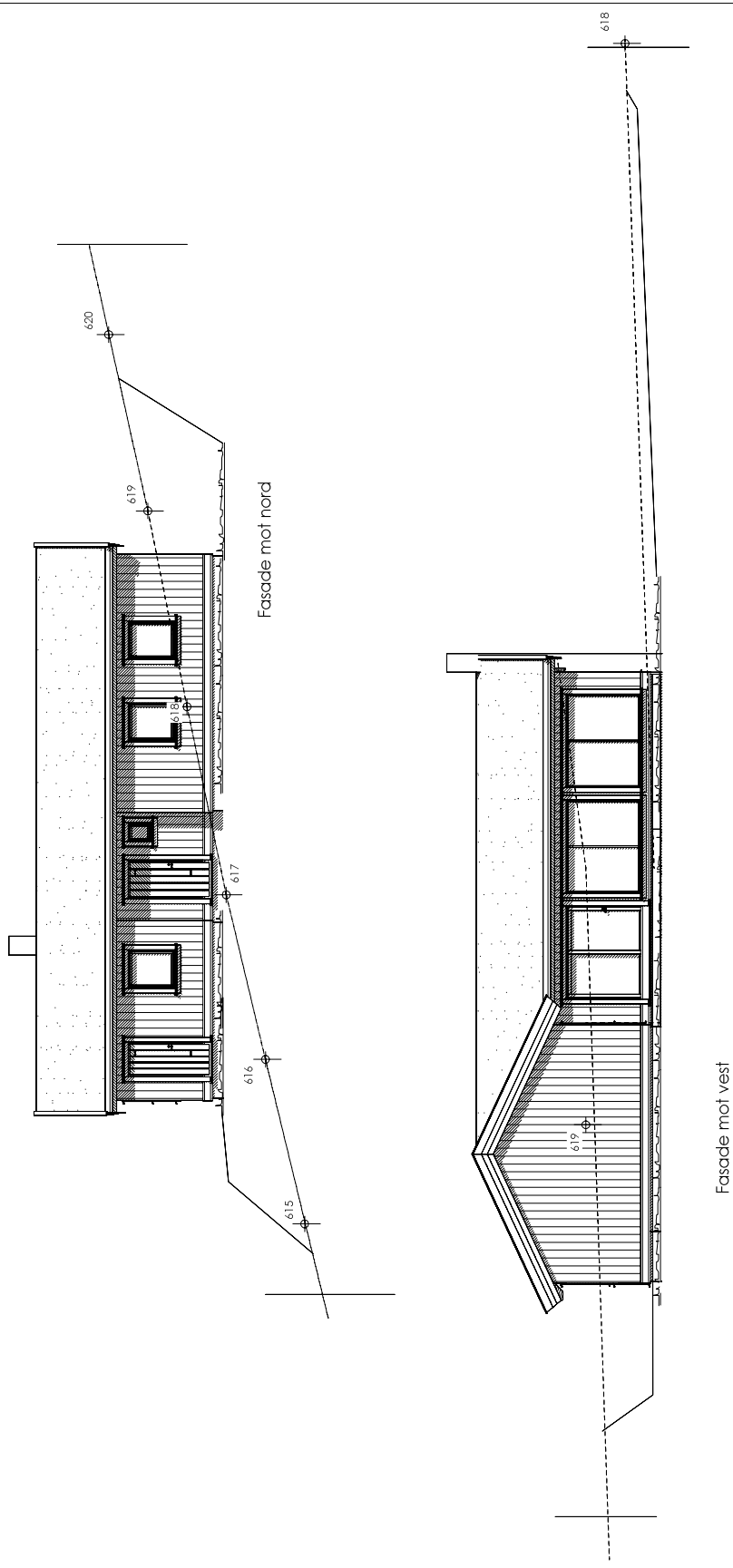
Kopi til:
GVELVEN FERIEGREND AS
Svend Erik Lilleby



Snitt

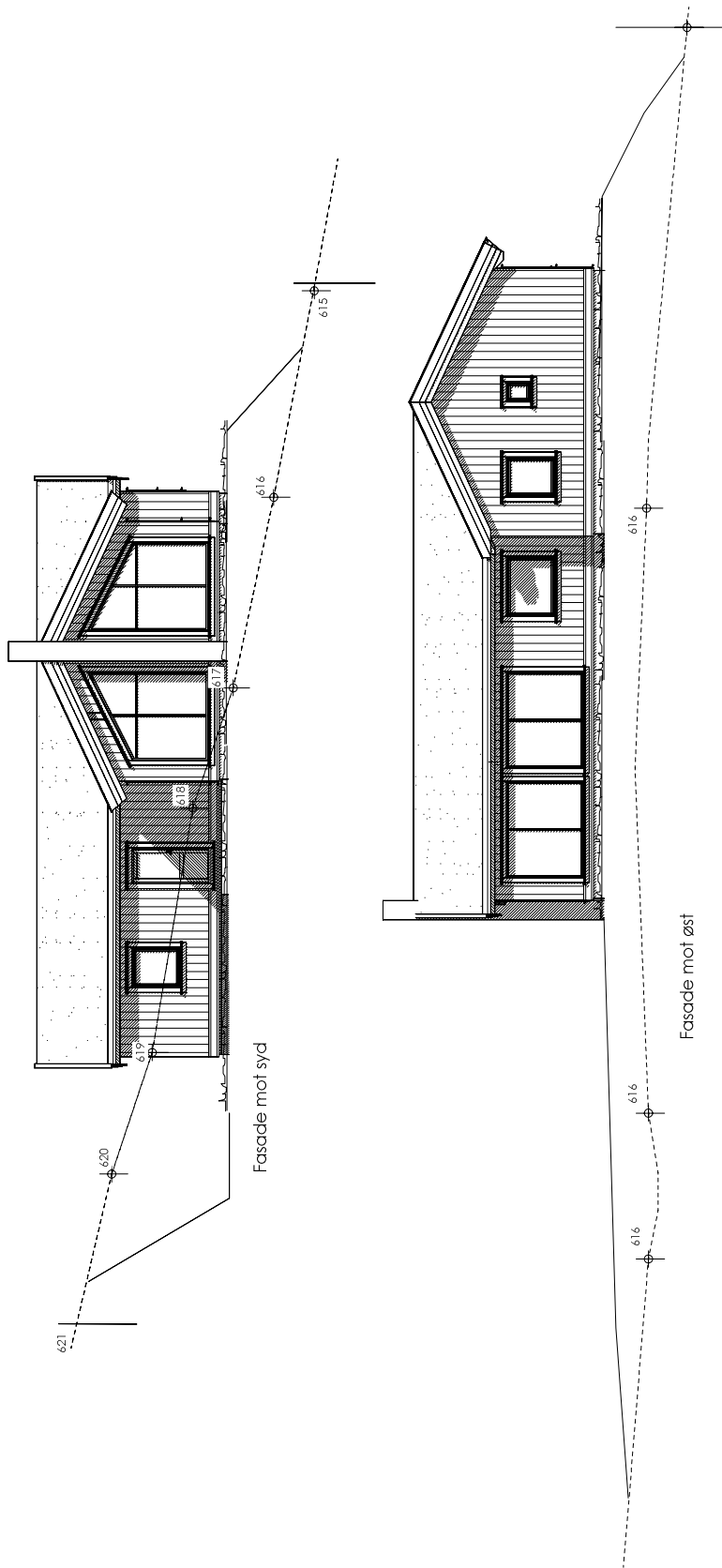
A	04.04.2022	Endret plassering WH
REV.	DATO	KORR.

			
Firma:		Gvelven Fætegrend AS	
Adresse:		Gvelven	
Kommune:		Flesberg	
Car:	12	Barr:	147
Dato:	25.03.2022	Sigs:	W/H
		Kontroll:	
		Mål:	1:100 / A3
		Saksnr.:	2129
		Sigs.:	



REV.	DATO	KORR.
A	04.04.2022	Endret plassering WH

		Tilfaksb.: Gvelven Feriegrend AS	
Adresse: Gvelven		Tegn.: Fasader 1	
Kommune: Flesberg		Mål: 100	
Cnr: 12		Skr.: 2129	
Dato: 25.03.2022		Sign.: WH	
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.		Kontroll:	



REV.	DATO	Endret plassering WH	KORR.
A	04.04.2022		

Tilfaksh.: Gvelven Feriegrend AS		Tegn.: Fasader 2	
Adresse: Gvelven		Mål: 100	
Kommune: Flesberg		Saknr.: 2129	
Corr: 12		Sign.: WH	
Dato: 25.03.2022		Kontroll:	



© Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett.

Stiplet linje er eksisterende terreng langs fasadelevel fra WEB-kart.

ambita

Kommune: 3050 Flesberg
Eiendom: 3050/12/147/0/0

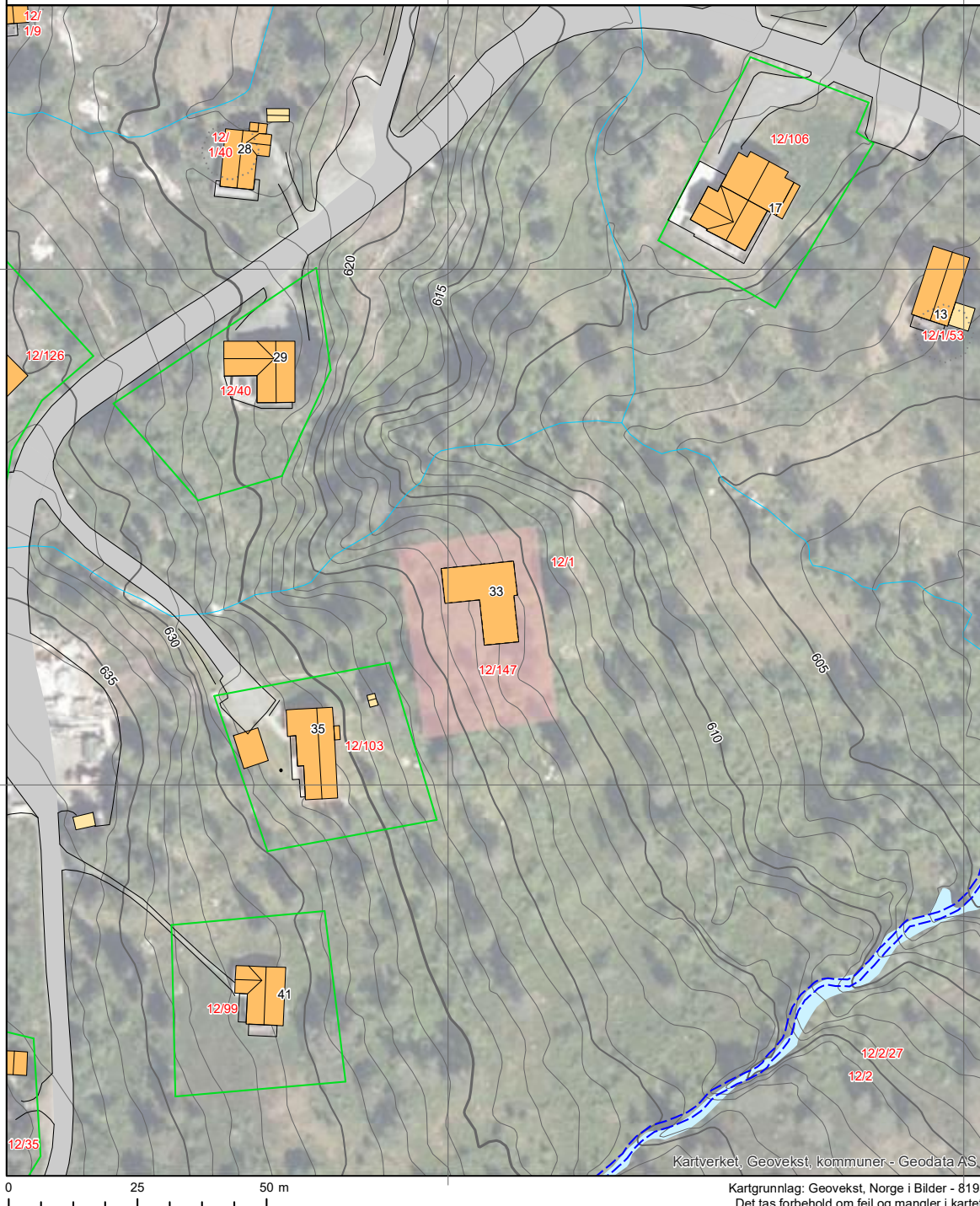
Eiendomsgrenser

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

- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punkt feste



Målestokk 1:1000
Dato: 16.1.2023



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

ambita

Kommune: 3050 Flesberg
Eiendom: 3050/12/147/0/0

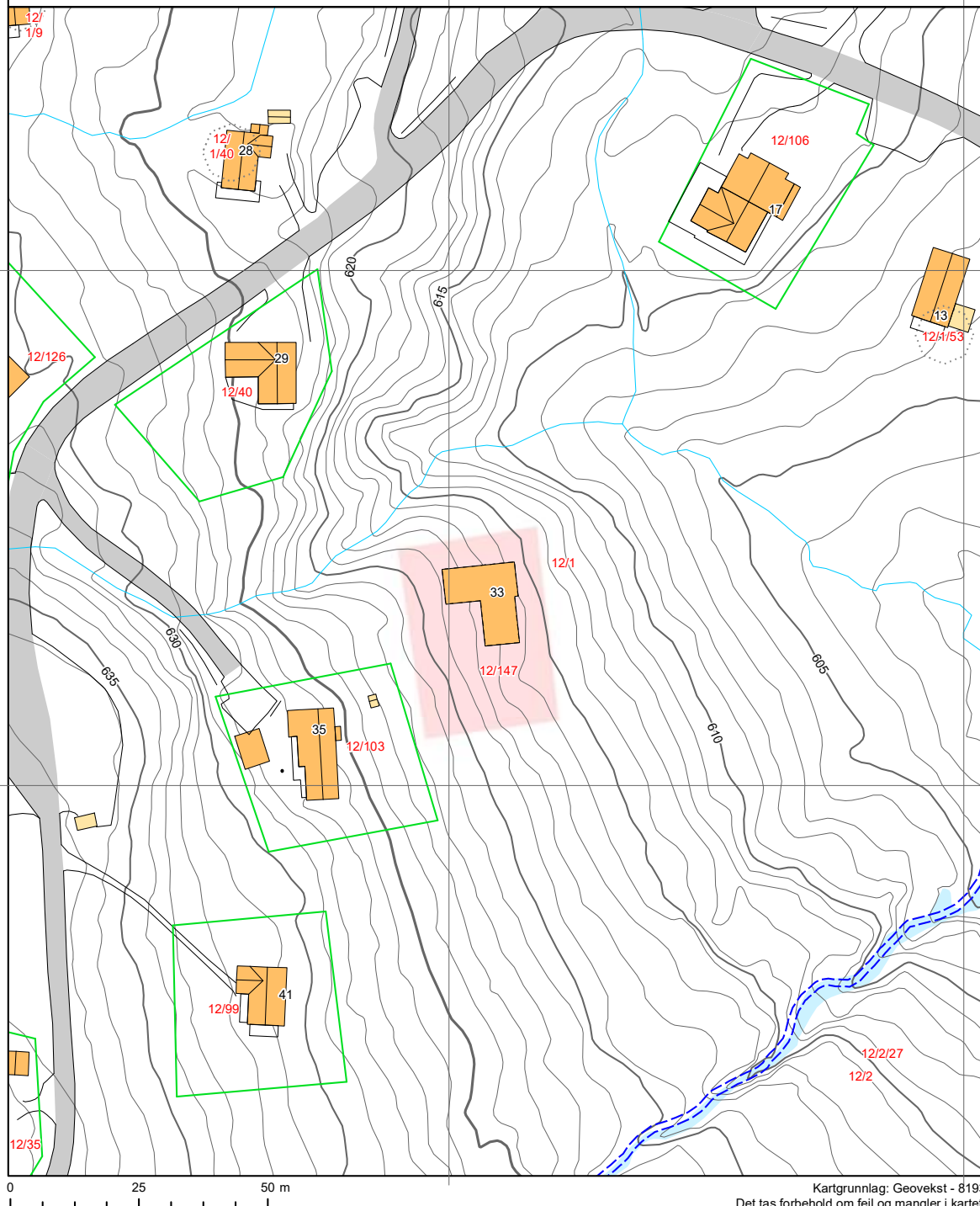
Eiendomsgrenser

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

- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 16.1.2023



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Bygningsflate
	Tiltaksflate
	Valgt eiendom
	Vannflate
	Gang- og sykkelveg
	Parkeringsområde
	Veg



Aurskog SPAREBANK



Velkommen til banken med hjerte for kundene,
lokalt næringsliv og gode lokalsamfunn.

**Hos Åshild, Anders, Liv, Alf Marius, Anita, Lars og Hilde
får du god og personlig rådgivning tilpasset ditt behov.**

Vi samarbeider tett med Aktiv Årnes og sammen gjør vi
boligprosessen trygg og enkel for deg. Ta kontakt med oss for
en hyggelig prat i Årneskvartalet.

Telefon: 63 85 44 40

Nettside: www.aurskog-sparebank.no

Aurskog | Bjørkelangen | Jessheim | Sørumsand | Årnes



Alle fortjener et godt hjem

Et hjem er mer enn vegger og tak.

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.

Ønsker du også å være med å bidra?

Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2160, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med





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. AVTREKKSVENTILATER 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/avgrensingskabel 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse:
Gvelvvegen 33, 3623 Lampeland
Gnr. 12, bnr. 147 i Flesberg kommune

Oppdragsnummer:
95230003 / 1207230018

Meglerforetak: Bankenes Boligmegler AS
Saksbehandler: Rolf Wegar Gundersen

Telefon: 63 91 26 92
E-post: rolf.gundersen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 28.03.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon





Hvordan ser din hyttedrøm ut?

Hytte er en investering du skal leve lenge med. Her skal fritiden nytes og minner skapes. Ofte går den til og med i arv. Snakk med oss om fritidsboligen du ser etter nå, eller den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre