

aktiv.





Eiendomsmegler/Jurist

## Solveig Granlund

**Mobil** 951 51 983

**E-post** solveig.granlund@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta.

TLF. 63 94 26 50

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 88 850,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 588 850,-  
**Selger:** Nils Rødset Solli

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2019  
**BRA-i/BRA Total:** 78/92 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 1151.1 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 148, bnr. 92  
**Oppdragsnr.:** 1205230025

# Strøken familiehytte på populære Lygna! Innredet loftsetasje 40 m<sup>2</sup> - Flere soverom - Solrik tomt -

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere Halmbråtåvegen 71 på populære & snøsikre Lygna! Flott familiehytta modell Furutangen utvidet med god plass for hele familien. Hytta har en praktisk planløsning over to plan. I 1. etasje inneholder en romslig entré med flislagt gulv og varmekabler, klassisk & stilrent kjøkken m/ integrerte hvitevarer, spisestue/stue med peisovn og utgang til terrasse, flislagt bad, wc og 2 soverom. Hemsene er innredet med loftstue og 2 hemsrom. Hytta har solrik markterrasse og flere fine uteplasser for bålkos.

Lygna er et familievennlig og aktivt hytteområde med flotte turmuligheter like utenfor hyttedøra. Skiløyper på ca. 200 km kjent for sin gode kvalitet og preparering. Løypenettet går i et naturskjønt og variert terreng som passer for liten og stor.



# Innhold

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon .....    | 2  |
| Om eiendommen .....        | 4  |
| Bilder .....               | 15 |
| Egenerklæringsskjema ..... | 30 |
| Tilstandsrapport .....     | 35 |
| Matrikkelrapport .....     | 56 |
| Ferdigattest .....         | 58 |
| Grunnkart .....            | 60 |
| Energiattest .....         | 61 |
| Budskjema .....            | 69 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 78 m<sup>2</sup>

BRA - e: 14 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 92 m<sup>2</sup>

TBA: 45 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 78 m<sup>2</sup> Entré, Soverom, Soverom 2, Bad, Kjøkken, Wc, Stue

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Bod inngangsparti

TBA fordelt på etasje

1. etasje

45 m<sup>2</sup>

### Frittstående bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 10 m<sup>2</sup>

### Ikke målbare arealer

Boligens loftsetasje har GUA på 40 m<sup>2</sup>.

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

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1151.1 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet naturtomt med gode solforhold. Tomten har blitt fylt og det har blitt satt opp skigard langs tomtegrensen.

**Beliggenhet**

Lygna ligger 620 m.o.h. i Gran kommune og, har flotte forhold for langrenn, skiturer, sykkelture, bærplukking, fiske m.v. Lygna-området med alle sine aktiviteter og fasiliteter er et yndet utfartsted/reisemål sommer og vinter. Det er eget turkart for Gran med alle løyper, fiskevann og andre fasiliteter. På Lygnasæter Hotell, 3,2 km fra hyttefeltet, finner du utmerket kro med Hadelandsmat og andre gode retter, hotell og bensinstasjon.

I sommerhalvåret er det flotte blåmerkede turstier i DNT's rutenett, rike fiskevann, fine sykkelveier og mulighet for jakt, bær- og sopptur. Om vinteren er Lygna-området snøsikkert med snø tidlig, ofte alt i oktober. Sesongen varer til over påske. Hadeland O-lag har oppdaterte kart over Lygna-området. De arrangerer løp både sommer og vinter. I tillegg er det hver sommer mulighet for turorientering i området. Skiløypene på 200 km, som kjøres av Øståsen Skiløyper er kjent for sin gode kvalitet og preparering. Traseene, som er brede, går i et variert og kupert terreng. De aller fleste løyper er kjørt med tanke på både klassisk og skøyting. Se [www.hadeland-ski.no](http://www.hadeland-ski.no)

Løypene blir preparerer ved snøfall, ved arrangement/renn og før hver helg. Løypenettet på Lygna henger sammen med løypenettet til Skiforeningen mot Oslo, Romerike og Gjøvik. Se også [www.lygna-skisenter.no](http://www.lygna-skisenter.no).  
Fra Oslo tar det cirka 1,5 time å nå eiendommen.

**Adkomst**

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

**Bebyggelsen**

Hytteområde med dels etablerte områder samt områder under utvikling.

**Bygningssakkyndig**

Hammer Takst AS;

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Utvendig:

Boligen er fundamentert på betongplate og antatt ringmur.

Isolert bindingsverk kledd med panel.

Saltakkonstruksjon med oppvarmet loft.

Innvendig:

Gulv: Trebord og fliser

Vegger: Panel

Himling: Panel

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag.

### **Innhold**

#### **VELKOMMEN INN!**

Hytta har en romslig entré hvor det er lagt mørke fliser med varmekabler på gulv og behandlet panel på vegg. Det er avsatt god plass til møblement som bl.a. klesoppheng, garderobe eller kommode.

#### **KJØKKEN**

Klassisk og tidløs IKEA kjøkkeninnredning i L-formasjon med profilerte fronter og heltre benkeplate. Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Det er montert komfyrvakt over koketopp. Kjøkkenet er i åpen løsning med stue og i forlengelse av kjøkkenet har man god plass til en spisestue.

#### **STUE**

Hyttas stue har store vindusflater for rikelig med naturlig lysinnslipp og du har utsyn til flott natur. Stuen byr på flere møbleringsmuligheter og det er satt inn peisovn som er godt å ha på kaldere dager. Fra stuen er det utgang til stor markterrasse. Eier har påkostet større platting i 2021, på ca. 16 kvm.

#### **BAD**

Badet fremstår som delikat og moderne. Det er moderne fliser på overflater og varmekabler i gulv. Baderommet er innredet med servant på skuffeinnredning, dusjnisse, gulvmontert toalett og det er opplegg for vaskemaskin.

#### **WC**

Hytta har ekstra wc hvor det er panel på vegg og tregulv. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og servant med speil.

#### **SOVEROM**

Hytta har to romslige soverom i 1.etasje. Det er god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement. Hovedsoverommet i 1.etasje har garderobeløsning. Rommene på hemsen har takhøyde under målverdig areal. Rommene er følgelig ikke godkjent som oppholdsrom.

#### **UTEOMRÅDET**

Eiendommen har i hovedsak naturtomt og det er gode solforhold. Eier har påkostet uteområdet med skigard langs tomtegrense, utvidet terrassen med ca. 16 kvm og oppført utebod. Videre har det blitt gjort påkostninger som singlet gårds plass og pent opparbeidet uteområde med flere uteplasser for bålpannekos, grill, sittebenker ol.

### **Standard**

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

#### Utvendig > Nedløp og beslag

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

#### Innvendig > Innvendige trapper

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

#### Tekniske installasjoner > Vannledninger

Det er avvik: Utekran er defekt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

#### Spesialrom > 1. etasje > Wc > Overflater og konstruksjon

Det er avvik: Det er ikke installert lekkasjevarsler på rommet. Dette er nødvendig ved en lekkasje fra sisternen, slik

at ventiltførselen stoppes om det lekker.

#### **Innbo og løsøre**

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

#### **Hvitevarer**

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

#### **Parkering**

Flere biloppstillingsplasser på singlet gårds plass.

#### **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.

## Energi

#### **Oppvarming**

Varmekabler i entré og bad.

Elektriske panelovner.

Peisovn i stue.

**Energikarakter**

C

**Energifarge**

Oransje

**Info energiklasse**

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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler

**Økonomi****Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 500 000

**Kommunale avgifter**

Kr 7 587

**Kommunale avgifter år**

2025

**Info kommunale avgifter**

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

**Eiendomsskatt**

Kr 1 903

**Eiendomsskatt år**

2025

**Info eiendomsskatt**

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

**Formuesverdi primær**

Kr 1 078 125

**Formuesverdi primær år**  
2023

**Andre utgifter**

Snøbrøyting, vedlikehold vei, serviceavgift ol. Lygnalia Drift kr. 7720,- pr. 2025.  
Hytterrenovasjon Hadeland og Ringerike Avfallsselskap AS kr. 1268,- pr. 2024

**Årlig velavgift**

Kr 550

**Velforening**

Lygnalia Hyttevelforening

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Sameiet

**Sameienavn**

LYGNALIA HYTTEVELFORENING

**Organisasjonsnummer**

919068965

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 148, bruksnummer 92 i Gran kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3446/148/92:

12.06.2015 - Dokumentnr: 527833 - Jordskifte  
Jordskiftesak 0500-2013-0008 Lygnalia i Gran  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.2017 - Dokumentnr: 137271 - Jordskifte  
Jordskiftesak 0500-2013-0008 Lygnalia i Gran  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.2015 - Dokumentnr: 527274 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3446 Gnr:148 Bnr:78

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3446 Gnr:148 Bnr:79

Jordskiftesak 0500-2013-0008 Lygnalia

01.01.2020 - Dokumentnr: 467860 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0534 Gnr:148 Bnr:92

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

23.08.2019.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vann og avløp.

Eiendommen ligger til privat vei.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidseiendom.

#### **Legalpant**

Det er legalpant for kommunale avgifter.

#### **Kommentar konsesjon**

Eiendommen er konsesjonsfri.

## Kontraktsgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud 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.

#### 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.

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 500 000 (Prisantydning)

---

##### Omkostninger

87 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

88 850 (Omkostninger totalt)

104 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

107 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 588 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 604 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 607 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 88 850

#### **Betalingsbetingelser**

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://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.

#### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000,- oppgjørshonorar kr 6500,- og visninger kr 2500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 43 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 25 948,-.

Utleggene omfatter:

Markedsføringspakke 17 000,-

Inneståelsesgebyr 6 000,-

Elektronisk grunnbok 300,-

Utlagg kommunale opplysninger 2 108,-

Panterett med urådighet - Statens Kartverk 540,-

Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

Solveig Granlund  
Eiendomsmegler/Jurist  
solveig.granlund@aktiv.no  
Tlf: 951 51 983

**Ansvarlig megler**

Solveig Granlund  
Eiendomsmegler/Jurist  
solveig.granlund@aktiv.no  
Tlf: 951 51 983

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84  
2040 Kløfta  
Tlf: 639 42 650

**Salgsoppgavedato**

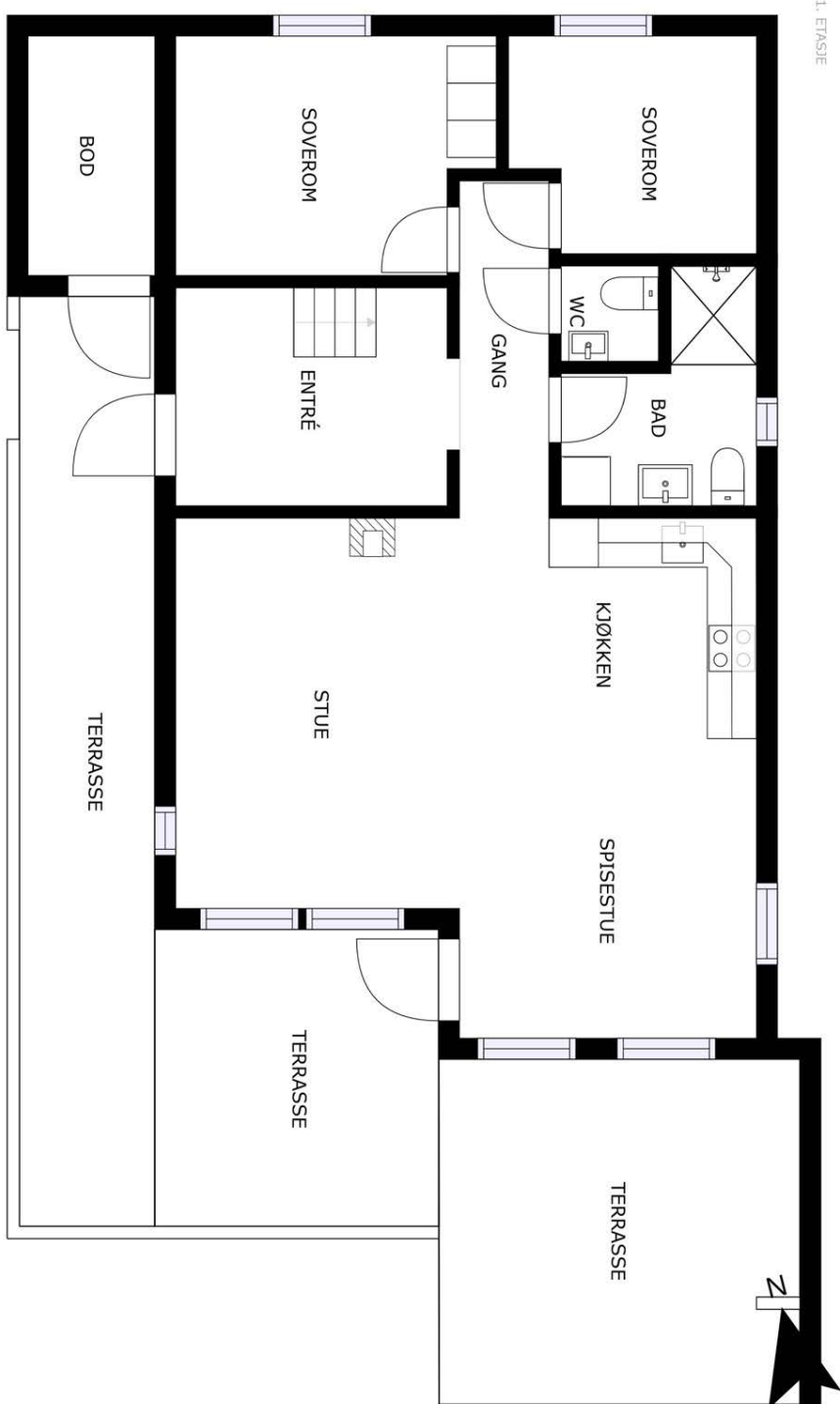
12.08.2025



Trivelig og innholdsrik familiehytte med pent opparbeidet naturtomt med flere biloppstillingsplasser, redskapsbod og sportsbod samt omkransende skigard.



Velkommen inn! Romslig entré med fliser og gulvvarme. Plass til garderobeløsning og oppbevaring under trapp.



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

**INVISIO**

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Godt med både skap - og benkeplass. Integrerte hvitevarer medfølger handelen.



Klassisk og stilren IKEA kjøkken med profilerte fronter og heltre benkeplate.



Kjøkken og stue ligger i en åpen og sosial løsning.



Spisestue og sofagruppe i ulike soner, men likevel i en åpen og sosial løsning.



Pen stue med gode vindusflater som gir naturlig lysinnslipp til rommet.



Stuen har en moderne peisovn som gir god varme på kalde dager.



Spisestue og sofagruppe i ulike soner, men likevel i en åpen og sosial løsning.



Stuen har gjennomgående moderne og tidsriktige farger og materialvalg.



Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og oppbevaring i kommoder ol.



Soverom nr. 2 har plass til både arbeidsbord og uttrekk-seng.



Dusjnise med dusjdør i herdet glass og downlights i himling.

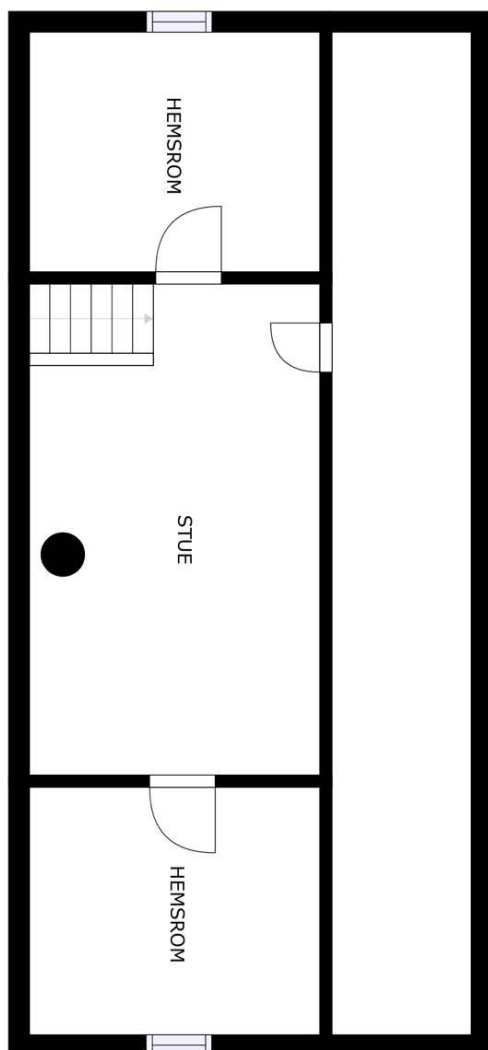


Praktisk ekstra wc-rom.



Flott baderom med moderne fliser, helservant på skuffeinneordning, klosett, dusjnise og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE



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

**INVISIO**

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Innredet loftstue med tv-krok og arbeidsbord for pc og spill.



Innredet loftstue med tv-krok og arbeidsbord for pc og spill.



Innredet hemsrom ikke målbart, men har nyttbart gulvareal på ca. 40 kvm.

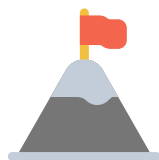


Innredet hemsrom ikke målbart, men har nyttbart gulvareal på ca. 40 kvm.

# Halmbråtåvegen 71

## Høyde over havet

584 m



## Offentlig transport

|                                    |                     |
|------------------------------------|---------------------|
| ✈ Oslo Gardermoen                  | 58 min 🚗            |
| 🚆 Jaren stasjon<br>Linje RE30, R31 | 15 min 🚗<br>12.8 km |
| 🚆 Gran stasjon<br>Linje RE30, R31  | 18 min 🚗<br>17 km   |
| 🚆 Lygna<br>Linje 103, 458          | 6 min 🚗<br>3.4 km   |

## Avstand til byer

|         |              |
|---------|--------------|
| Raufoss | 35 min 🚗     |
| Gjøvik  | 43 min 🚗     |
| Oslo    | 1 t 29 min 🚗 |

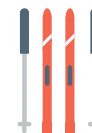
## Ladepunkt for el-bil

|                              |          |
|------------------------------|----------|
| 🚗 Recharge Lygnasæter Hotell | 6 min 🚗  |
| 🚗 Mohagalia 2                | 13 min 🚗 |

## Vintersport

### Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 1.8 km
- 230 km preparert løype innenfor 15 km



### Alpin

- Hurdal Skisenter
- Kjøretid: 42 min
- Skitrekke i anlegget: 4



## Aktiviteter

|               |          |
|---------------|----------|
| Helgaker Gård | 22 min 🚗 |
| Knaisætra     | 30 min 🚗 |

## Sport

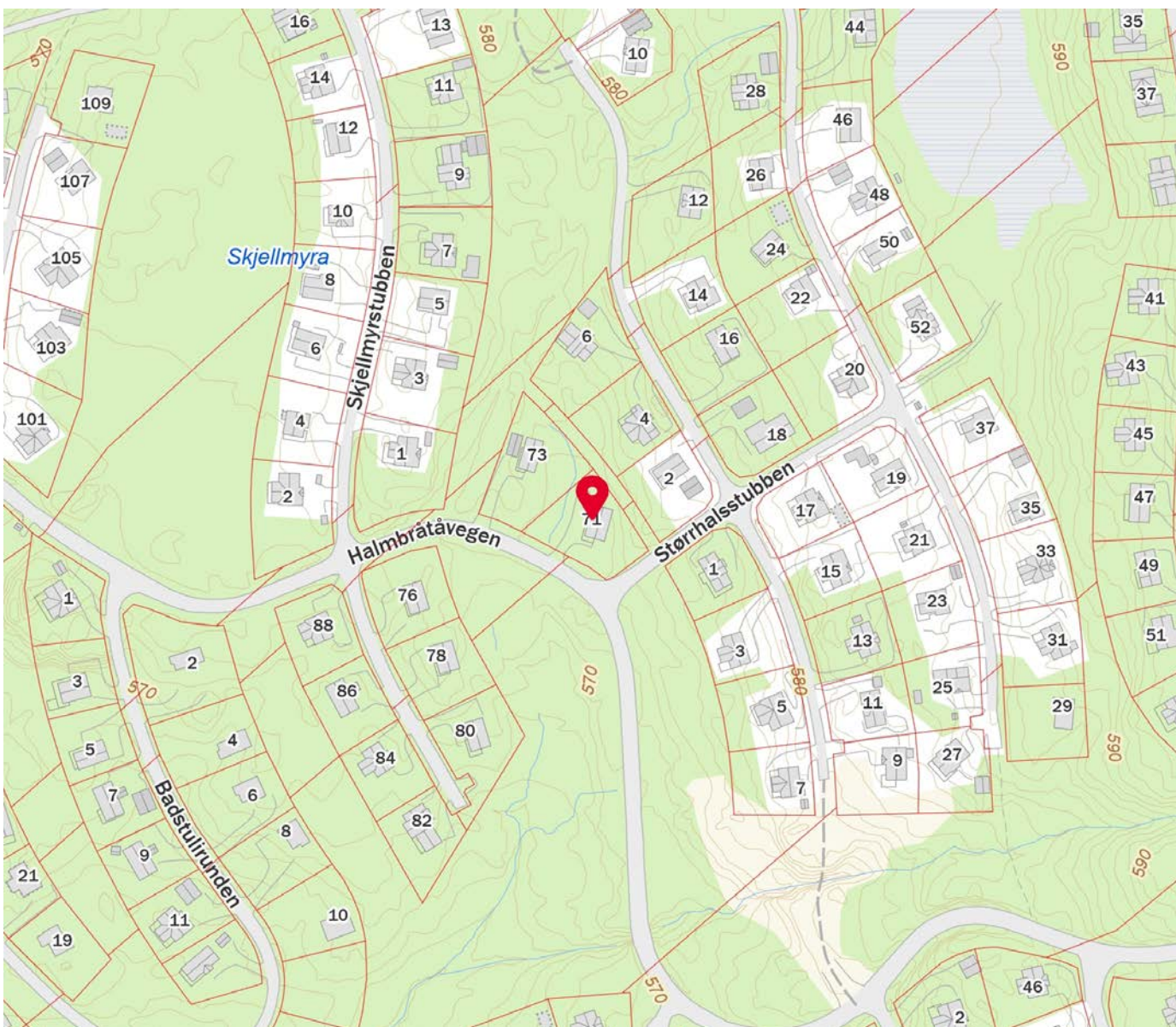
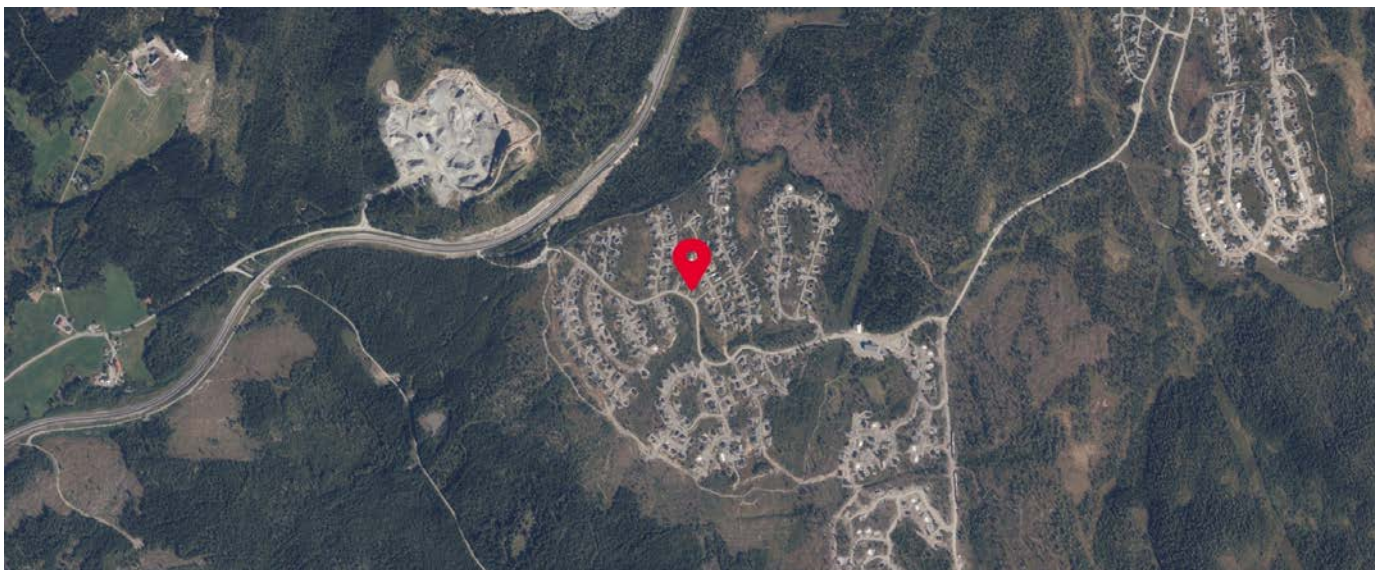
|                                                            |                     |
|------------------------------------------------------------|---------------------|
| ⚽ Moen idrettsanlegg<br>Aktivitetshall, ballspill, fotball | 12 min 🚗<br>9.9 km  |
| ⚽ Trulserud nærmiljøanlegg<br>Ballspill                    | 15 min 🚗<br>11.2 km |
| 🏊 Avancia Sport Center Brandbu                             | 17 min 🚗            |
| 🏊 EVO Gran                                                 | 18 min 🚗            |

## Dagligvare

|                   |          |
|-------------------|----------|
| Kiwi Jaren        | 15 min 🚗 |
| Post i butikk     | 12.8 km  |
| Rema 1000 Brandbu | 16 min 🚗 |

## Varer/Tjenester

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| 📺 Granstunet Kjøpesenter | 18 min 🚗 |
| 🏠 Apotek 1 Brandbu       | 18 min 🚗 |



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 Kløfta 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



# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                 |  |
|-----------------|--|
| Meglerfirma     |  |
| Aktiv EM Kløfta |  |
| Oppdragsnr.     |  |
| 1205230025      |  |

|                   |
|-------------------|
| Selger 1 navn     |
| Nils Rødset Solli |

|                   |  |
|-------------------|--|
| Gateadresse       |  |
| Halmbråtåvegen 71 |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| JAREN    | 2770   |

Er det dødsbo?  
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?  
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?  
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?  
År

Hvor lenge har du eid boligen?  
Antall år   
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?  
☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?  
Forsikringsselskap   
Polise/avtalnr.

Document reference: 1205230025

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilfeldig kontroll av e-verket. Ingen feil eller mangler avdekket

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bygget platting i 2022 samt satt opp utebod i 2022

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utekran virker ikke. Den kan enkelt byttes eller stenges/åpnes fra boden

Document reference: 1205230025

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1205230025

| NAME OF SIGNER    | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|-------------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| NILS Rødset SOLLI | 7c5b813e49f18b881e8d90c<br>a78e8d1d003232427 | 16.02.2025<br>09:04:16 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1205230025

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

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Halmbråtåvegen 71, 2770 JAREN

 GRAN kommune

 gnr. 148, bnr. 92

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m<sup>2</sup> BRA-i: 78 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.04.2025

Rapportdato: 15.05.2025

Oppdragsnr.: 19962-1312

Referansenummer: GS1481

Autorisert foretak: Hammer Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Eivind Hammer

Vår ref:



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

## 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.

## Hammer Takst AS

Eivind er daglig leder og eier av Hammer Takst AS.

Han har 15 års erfaring i byggebransjen, fra håndverker,

tømrersvenn og byggmester, opp til takstmann, konsulent og prosjektleder.

Han har derfor en bred kunnskap, som strekker seg fra planlegging og utførelse, til kontroll av arbeid.

Eivind har i over 10 år spesialisert seg på, og utviklet kompetanse på:

- Taksering for finansiering, salg m.v.
- Overtagelsesforretning
- Kontroll av håndverk
- Byggeledelse
- Prosjektledelse
- Kontroll og utførelse av våtrom
- Reklamasjoner og skadetaksering



Rapportansvarlig

Eivind Hammer

eivind@hammertakst.no

984 29 858



# 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 fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## GENERELL BESKRIVELSE:

Boligen er fundamentert på betongplate og antatt ringmur.  
Isolert bindingsverk kledd med panel.  
Saltakkonstruksjon med oppvarmet loft.  
KORT OPPSUMMERING AV TILSTAND:  
Hytten ble bygget for 6 år siden og er naturligvis i god stand.  
Eiendommen er lokalisert i et etablert hyttefelt på Lygna med god etterspørsel.  
Håndtverk er av normal god standard, men det er mindre avvik sett mot kravene når hytta ble bygget.  
PÅSKOSTNINGER (Opplyst av eier):  
Bygget utebod i 2022.  
Bygget større platt (16 kvm) i 2021,  
Tomt fylt ut med gravemaskin og skigard satt opp 2021.  
Gruslagt og innrammet uteområde 2021.

## Fritidsbolig - Byggeår: 2019

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er teknet med pappshingel.

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert stål.

Isolert bindingsverk, kledd med stående panel.

Takkonstruksjon med oppvarmet loftetasje.  
Kott langs knevegg.

Malte trevinduer med 3 lags isolerglass.  
Kombinert sidehengslede vinduer og glidehengslede.

Isolert ytterdør med vindusfelt.  
Terrassedør med isolerglass.

Terrasse på bjelkelag med spaltegulv.  
Det er ingen krav til rekkverk mm. ettersom avstand til terreng er under 50 cm.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Panel på vegger og i himling.  
Gulvbord i 1. etasje og på loft.  
Fliser i entré og på bad.

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag.

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Isolert stålppe.  
Tilknyttet peisovn i 1. etasje.

Rettløpstrapp mellom loft og 1. etasje.

Formpressede, malte innerdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Det ligger generell FDV dokumentasjon fra rørlegger og diverse fra elektriker, samt noe produktdokumentasjon.  
FDV er ikke systematisk oppbygget, så noe vanskelig og orientere seg.  
Dette ligger ute på boligmappa.no  
Jeg kan ikke finne en egen dokumentasjon på våtrommet.

Flislagte vegger og panel i himlingen.  
Fall i dusjsonen er godt på ca. 2 cm fra nedsenk til sluket.  
Dusjgruven er på 8-9 mm.  
Gulvet utenfor dusjsonen er flatt.  
Døren er hevet over 2 cm fra flislagt gulv og det er opplyst til å være membran bak.  
Delvis synlig mansjett under klemring.  
Ukjent smøremembran.  
Avløp og vanntilkobling for vaskemasin.  
Innredning med servant og dusjhjørne med hengslet glassdør.  
Mekanisk avtrekk gjennom yttervegg.  
Det er en felles avgjørelse om at hulltaking ikke er kritisk i dette tilfellet.  
Eier ønsker det i utgangspunktet ikke, men skulle det nå skje noe vil det dekkes av utbyggers garanti.  
Det anbefales at det tas en undersøkelse før garantien utløper.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Open kjøkkenløsning med L-formet innredning.  
Integrert kjøleskap, stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin.  
Mekanisk avtrekk, forsert, ledet ut gjennom yttervegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør med foredelerskap.  
Stoppkran lokalisert i skap.  
Eier opplyser at utvendig stoppekran ikke fungerer og må skiftes ut.

Avløpsrør i plast.  
Staking er tilgjengelig via blant annet sluk.

Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og toalettrom.  
Ellers er det via spalter i vinduer og via selve vinduet.

200 liters varmtvannsbereder fra Oso  
Det elektriske anlegget i boligen er hovedsaklig med skjulte føringer.  
Sikringsskapet er lokalisert i entré.  
I sikringsskapet er det da automatsikringer.  
Kursfortegnelsen stemmer med merkingen på sikringene  
Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på utførte arbeider.  
Det settes ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget og dette er kun ment som opplysninger j.f. DIBK sin veiledning.

Det er montert røykvarsler i hver etasje og det er slukkeapparat tilstede.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Avstand til fjell er ukjent.  
Byggegrunnen er antatt til å være av løsmasser.

Boligen er bygget med støpt plate på mark hvor det vanligvis legges drenerende masser og isolering under fundamentet. Med hensyn til dette, er usannsynlig at det vil være noen form for

# Beskrivelse av eiendommen

vanninntregninger.

Boligen er fundamentert med ringmur i betong og støpt plate på mark med oppforet gulv.

Det er synlige rungmursegmenter.

Noen estetiske skader hvor sementplaten utenpå ringmursegmentet er ødelagt, men dette kan fikses med en slags puss.

Eiendommen ligger i generelt sørhellende terreng.

Tomten ligger ikke innenfor faresone ifm. skred o.l. opplyst av NVE, NGI og Kartverket via Eiendomsverdi.

Boligen er tilknyttet det offentlige vann- og avløpsnett.

Stikkledninger er fra byggeår og det er ikke opplyst om noen begrenset kapasitet på verken vann eller avløpshåndteringen.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

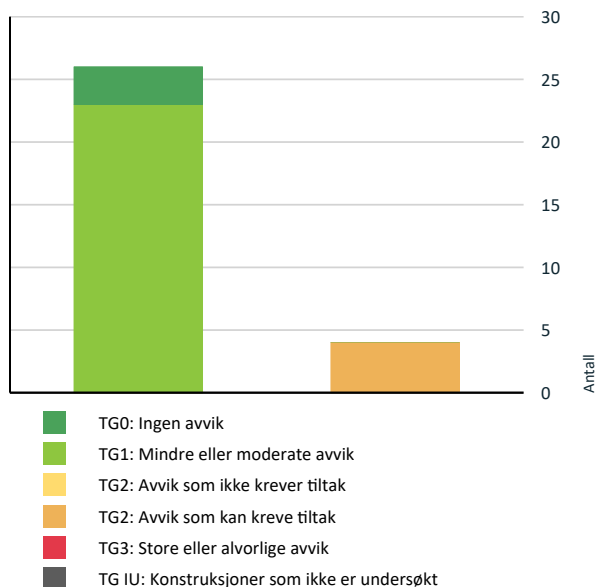
- Det foreligger ikke tegninger

## Bod

- Det foreligger ikke tegninger

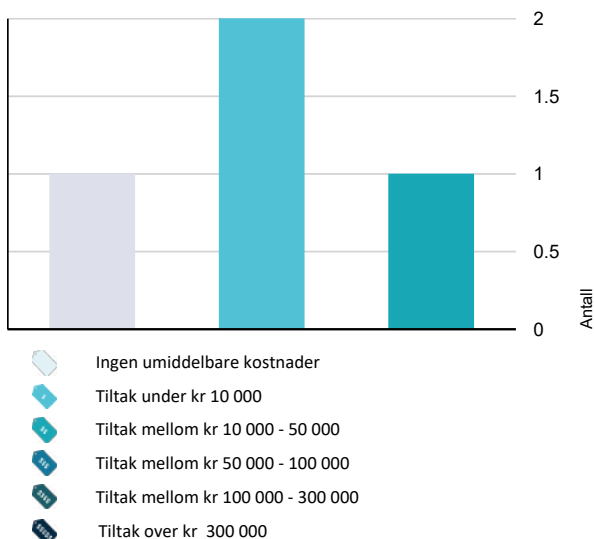
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



##### Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.  
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Kostnadsestimat: Under 10 000



##### Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Utekran er defekt.



Kostnadsestimat: Under 10 000



##### Spesialrom > 1. etasje > Wc > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke installert lekkasjevarsler på rommet.  
Dette er nødvendig ved en lekkasje fra sisternen, slik at ventiltførselen stoppes om det lekker.

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2019

**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med pappshingel.

### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert stål.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

**Konsekvens/tiltak**

- Stigetrinn for feier må monteres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverk, kledd med stående panel.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon med oppvarmet loftsetasje.  
Kott langs knevegg.

### Vinduer

Malte trevinduer med 3 lags isolerglass.  
Kombinert sidehengslede vinduer og glidehengslede.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Dører

Isolert ytterdør med vindusfelt.  
Terrassedør med isolerglass.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på bjelkelag med spaltegulv.  
Det er ingen krav til rekkverk mm. ettersom avstand til terreng er under 50 cm.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

Panel på vegger og i himling.  
Gulvbord i 1. etasje og på loft.  
Fliser i entré og på bad.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag.

## TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Pipe og ildsted

Isolert stålppe.  
Tilknyttet peisovn i 1. etasje.

## TG 2 Innvendige trapper

Rettløpstrapp mellom loft og 1. etasje.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 1 Innvendige dører

Formpressede, malte innerdører.

## VÅTROM

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Det ligger generell FDV dokumentasjon fra rørlegger og diverse fra elektriker, samt noe produktokumentasjon. FDV er ikke systematisk oppbygget, så noe vanskelig og orientere seg. Dette ligger ute på boligmappa.no  
Jeg kan ikke finne en egen dokumentasjon på våtrommet.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og panel i himlingen.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Overflater Gulv

Fall i dusjsonen er godt på ca. 2 cm fra nedsenk til sluket.  
Dusjgruven er på 8-9 mm.  
Gulvet utenfor dusjsonen er flatt.  
Døren er hevet over 2 cm fra flislagt gulv og det er opplyst til å være membran bak.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Delvis synlig mansjett under klemring.  
Ukjent smøremembran.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Avløp og vanntilkobling for vaskemasin.  
Innredning med servant og dusjhjørne med hengslet glassdør.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk gjennom yttervegg.

## 1. ETASJE > BAD

### Fukt i tilliggende konstruksjoner

Våtrommet er nybygget og i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-2.Våtrom.  
Kan hullboring unnlates om utførelse har våtromssertifikat med utgangspunkt i Byggebransjens våtromsnorm.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Overflater og innredning

Open kjøkkenløsning med L-formet innredning.  
Integrert kjøleskap, stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk, forsert, ledet ut gjennom yttervegg.

## SPESIALROM

## 1. ETASJE > WC

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Trebord på gulvet, panel og vegger og i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke Installert lekkasjevarsler på rommet.

Dette er nødvendig ved en lekkasje fra sisternen, slik at venntilførselen stoppes om det lekker.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere lekkasjevarsler med automatisk stenging av vannet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Rør i rør med foredelerskap.

Stoppkran lokalisert i skap.

Eier opplyser at utvendig stoppekran ikke fungerer og må skiftes ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utekran er defekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte utekran

Kostnadsestimat: Under 10 000

### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

Staking er tilgjengelig via blant annet sluk.

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og toalettrom.

Ellers er det via spalter i vinduer og via selve vinduet.

### TG 1 Varmtvannstank

200 liters varmtvannsbereder fra Oso

# Tilstandsrapport

## Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget i boligen er hovedsaklig med skjulte føringer.

Sikringsskapet er lokalisert i entré.

I sikringsskapet er det da automatsikringer.

Kursfortegnelsen stemmer med merkingen på sikringene

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på utførte arbeider.

Det settes ikke tilstandsgrad på det elektriske anlegget og dette er kun ment som opplysninger j.f. DIBK sin veiledning.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2019**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Nei**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

### Generell kommentar

På generell basis bør det alltid utføres en kontroll av el anlegget etter endringene som trådte i kraft 01.2022.

Dette er en enkel visuell kontroll og tar ikke stilling til tilstanden på det elektriske anlegget.

# Tilstandsrapport

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

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

Det er montert røykvarsler i hver etasje og det er slukkeapparat tilstede.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Avstand til fjell er ukjent.  
Byggegrunnen er antatt til å være av løsmasser.

### TG 1 Drenering

Boligen er bygget med støpt plate på mark hvor det vanligvis legges drenerende masser og isolering under fundamentet. Med hensyn til dette, er usannsynlig at det vil være noen form for vanninntregninger.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med ringmur i betong og støpt plate på mark med oppforet gulv.  
Det er synlige rungmursegmenter.  
Noen estetiske skader hvor sementplaten utenpå ringmursegmentet er ødelagt, men dette kan fikses med en slags puss.

### TG 0 Terrenghorhold

Eiendommen ligger i generelt sørhellende terreng.  
Tomten ligger ikke innenfor faresone ifm. skred o.l. opplyst av NVE, NGI og Kartverket via Eiendomsverdi.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet det offentlige vann- og avløpsnett.  
Stikkledninger er fra byggeår og det er ikke opplyst om noen begrenset kapasitet på verken vann eller avløpshåndteringen.

## Bygninger på eiendommen

### Bod



#### Anvendelse

#### Byggeår

2022

#### Kommentar

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Uisolert uthus, kjøpt fra byggevarshandel som moduler.

Den er satt på lecablokker/heller e.l.

Utvendig er den beiset som hytten og taket er tekket med pappshingel.

Innvendig på ca. 10 kvm fordelt på 2 separate boder.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

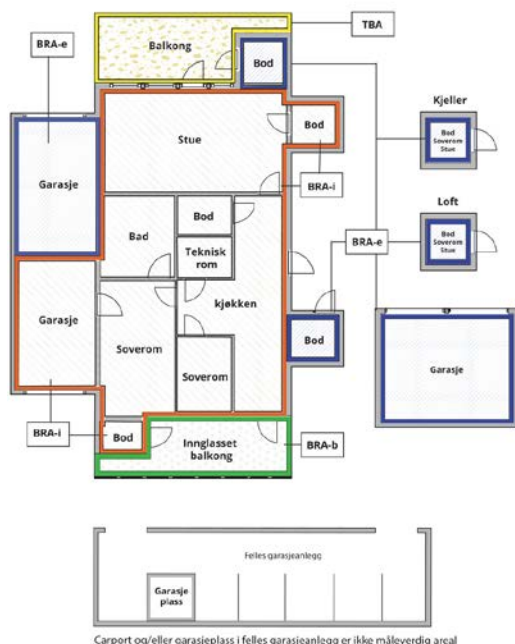
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Loft           |                               |                             |                            |     |                                 | 40                          | 40              |
| 1. etasje      | 78                            | 4                           |                            | 82  | 45                              |                             | 82              |
| <b>SUM</b>     | <b>78</b>                     | <b>4</b>                    |                            |     | <b>45</b>                       | <b>40</b>                   | <b>122</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>82</b>                     |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                        | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Loft      | Soverom, Soverom 2, Stue                          |                             |                            |
| 1. etasje | Entré, Soverom, Soverom 2, Bad, Kjøkken, Wc, Stue |                             |                            |

#### Kommentar

Utvendig tilknyttet bod på 4 kvm. er inkludert i 1. etasjen sin BRA.  
loft er ikke målbart, men har nyttbart gulvareal på ca. 40 kvm.  
Terrasse ved inngangsparti og rundt til terrassedør er på ca.45 kvm.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Boligen er bygget i 2019

#### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:* Merk at takhøyden på loftet er ca. 1,89 meter (ikke måleverdig)

## Bod

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 10                          |                            | 10  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>10</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>10</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Bod, Bod 2                 |                             |                            |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|              | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|--------------|------------|------------|
| Fritidsbolig | 78         | 4          |
| Bod          | 0          | 10         |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

|             |                  |               |
|-------------|------------------|---------------|
| <b>Dato</b> | <b>Til stede</b> | <b>Rolle</b>  |
| 16.4.2025   | Eivind Hammer    | Takstingeniør |

### Matrikkeldata

|                |             |             |             |             |                       |                            |                   |
|----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------------------|----------------------------|-------------------|
| <b>Kommune</b> | <b>gnr.</b> | <b>bnr.</b> | <b>fnr.</b> | <b>snr.</b> | <b>Areal</b>          | <b>Kilde</b>               | <b>Eieforhold</b> |
| 3446 GRAN      | 148         | 92          |             | 0           | 1151.1 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet              |

#### Adresse

Halmbråtåvegen 71

#### Hjemmelshaver

Solli Nils Rødset

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert hytteområde på Lygna i Gran kommune.

Gran sentrum er Hadelands største handelsstand, beliggende sør i Gran kommune i enden av Jarevatnet. Vassenden, som tettstedet også blir kalt, ligger langs nåværende riksveg 4, med utsikt fra Viggadalen til åsgrendene. Stedet er stadig under utvikling. Flere sentrumsnære boligblokker er under oppføring, og i næringslivet forventes det vekst i årene som kommer.

Gran togstasjon ligger i gåavstand fra sentrene. Her er det kommunikasjon via Gjøvikbanen til Oslo og Gjøvik, samt bussholdeplass og taxisentral.

En finner bibliotek, treningssenter og forskjellige fritid og aktivitetstilbud her. Det er også en del arrangementer som Gransdagene, Potetfestivalen og Hadelandsmessa.

kulturhistorie i kommunen med blant annet Granavollen sine søsterkirker, Hadeland folkemuseum og Røykenvika.

Lygnasæter er også en populær utfartsåre, særlig vinterstid.

### Adkomstvei

Adkomst fra Riksveg 4, inn ved Lygnasæter og deretter privat veg med bomstenging.

### Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannforsyning.

### Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsnett.

### Regulering

KOMMUNEPLAN:  
Boligen ligger i et område regulert for fritidsbebyggelse.  
Planid: KP2017  
REGULERINGSPLAN:  
Boligen ligger i et område regulert for fritidsbebyggelse.  
Planid: E-229

### Om tomten

Gruset innkjørsel og hovedsaklig naturtomt ellers.  
Skigard ved grensen.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst noen heftelser, servitutter eller lignende som har betydning for taksten.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 2 875 000 | 2020 |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato | Kommentar | Status   | Sider | Vedlagt |
|------------------|------|-----------|----------|-------|---------|
| Ordrebekreftelse |      |           | Fremvist |       | Nei     |
| Egenerklæring    |      |           | Fremvist |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 15.05.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# 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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## 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 nedsliting 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## 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 boligomsetningen. 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/GS1481>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

|                |            |                         |                  |
|----------------|------------|-------------------------|------------------|
| Bruksnavn      | Tomt 328   | Beregnet areal          | 1151.1           |
| Etablert dato  | 12.06.2015 | Historisk oppgitt areal | 0                |
| Oppdatert dato | 10.09.2020 | Historisk arealkilde    | Ikke oppgitt (0) |
| Skyld          | 0          | Antall teiger           | 1                |
| Arealmerknader |            |                         |                  |

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv  
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne  
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:   
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype                              | Forr.dato<br>M.før.dato  | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte                                        |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Omnummerering<br>Omnummerering                                | 01.01.2020<br>01.01.2020 |                             | Tinglyst<br>01.01.2020    | 148/92                                                       |
| Endre egenskaper<br>Annen forretningstype                     | 24.09.2018<br>24.09.2018 | Sentralpunkt flyttet        |                           | 148/92                                                       |
| Endre egenskaper<br>Annen forretningstype                     | 16.02.2017<br>17.02.2017 | 16/00037-4                  |                           | 148/92                                                       |
| Endre egenskaper<br>Annen forretningstype                     | 16.02.2017<br>17.02.2017 | 16/00037-4                  |                           | 148/92                                                       |
| Trinn i fullføring av oppmålingsforretning<br>Oppmålingsforr. | 12.04.2016<br>14.12.2017 | 16/01146<br>0500-2013-0008  |                           | 148/79, 148/80, 148/93 (1340)<br>148/92                      |
| Kvalitetshøving for eksist. eiendom<br>Oppmålingsforr.        | 12.04.2016<br>15.12.2017 | 16/01146                    |                           | 148/78, 148/79, 148/92, 148/93                               |
| Trinn i fullføring av oppmålingsforretning<br>Oppmålingsforr. | 12.04.2016<br>15.12.2017 | 16/01146<br>0500-2013-0008  |                           | 148/78, 148/79, 148/92 (1151,1)<br>148/93                    |
| Fradeling av grunneiendom<br>Jordskifte                       | 08.01.2015<br>19.05.2015 | 13/01163<br>0500-2013-0008  | Tinglyst<br>04.08.2015    | 148/78 (-458,5), 148/79 (-693,9), 148/92 (1152,5)            |
| Fradeling av grunneiendom<br>Jordskifte                       | 08.01.2015<br>19.05.2015 | 13/01163<br>0500-2013-0008  | Tinglyst<br>04.08.2015    | 148/79 (-1202,7), 148/80 (-137,4), 148/93 (1340,1)<br>148/92 |
| Registrer aktuell eier/fester<br>Annen forretningstype        | 08.01.2015<br>26.05.2015 | 13/00087                    |                           | 148/92                                                       |

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig    | X         | Y        | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|-----------|----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 6701302.8 | 589133.3 |   | Ja     | 1151.1     |              |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID                        | Rolle<br>Andel           | Adresse<br>Poststed                | Status<br>Kategori |
|-----------------------------------|--------------------------|------------------------------------|--------------------|
| SOLLI NILS RØDSET<br>F230383***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | Steinerudvegen 46<br>2054 MOGREINA | Bosatt (B)         |

### Adresse

Vegadresse: Halmbråtåvegen 71

Adressetilleggsnavn:

|            |            |           |                  |
|------------|------------|-----------|------------------|
| Poststed   | 2770 JAREN | Kirkesogn | 03090204 Moen/Ål |
| Grunnkrets | 401 MOEN   | Tettsted  |                  |
|            |            |           |                  |

|           |         |  |  |
|-----------|---------|--|--|
| Valgkrets | 1 JAREN |  |  |
|-----------|---------|--|--|

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type                                | Bygningsstatus    | Dato       |
|----|------------|-----|-------------------------------------|-------------------|------------|
| 1  | 300705412  |     | Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161) | Ferdigattest (FA) | 23.08.2019 |

### 1: Bygning 300705412: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 23.08.2019

#### Bygningsdata

|                  |                              |                    |      |
|------------------|------------------------------|--------------------|------|
| Næringsgruppe    | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig          |      |
| Sefrakminne      | Nei                          | BRA Annet          | 82,6 |
| Kulturminne      | Nei                          | BRA Totalt         | 82,6 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering          | BTA Bolig          |      |
| Har heis         | Nei                          | BTA Annet          | 92,5 |
| Vannforsyning    | Tilkn. off. vannverk         | BTA Totalt         | 92,5 |
| Avløp            | Offentlig kloakk             | Bebygd areal       | 140  |
| Energikilder     | Biobrensel, Elektrisitet     | Ufullstendig areal | Nei  |
| Oppvarmingstyper | Elektrisk                    | Antall boenheter   |      |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus          | Dato       | Reg.dato   |
|-------------------------|------------|------------|
| Igangsettingstillatelse | 12.09.2018 | 24.09.2018 |
| Ferdigattest            | 23.08.2019 | 23.08.2019 |

#### Bruksenheter

| Type         | Adresse           | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|--------------|-------------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Fritidsbolig | Halmbråtåvegen 71 | H0101    | 148/92  | 83  | 3   | 1   | 3  | Kjøkken        |

#### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| L01    | 0           | 0         | 0         | 0       | 0         | 0         | 0       |
| H01    | 0           | 0         | 82,6      | 82,6    | 0         | 92,5      | 92,5    |



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår ref.  
18/02159-6

Arkiv  
148/92, ---, L42

Deres ref.

Vår dato  
23.08.2019

## 148/92 - Ferdigattest nybygg fritidsbolig

|                    |                                            |
|--------------------|--------------------------------------------|
| Gnr. Bnr.:         | Gnr. 148 Bnr. 92                           |
| Byggested:         | Halmbråtåvegen 71, 2770 Jaren              |
| Tiltakshaver:      | Familiehytta, Østre Aker vei 17, 0581 Oslo |
| Ansvarlig søker:   | Sigvartsen DESIGN AS                       |
| Ansvarlig foretak: | Sigvartsen DESIGN AS                       |
|                    | Åsmund Pettersen & Sønn A/S                |
|                    | Ramsøy AS                                  |

Vi har mottatt din søknad om ferdigattest for «nybygg av fritidsbolig» på gnr. 148 bnr. 92, Halmbråtåvegen 71, den 21.8.2019.

Ansvarlig søker har bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

### Vedtak

Du har fått ferdigattest i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

### Opplysningene under er fra gjennomføringsplan

| Ansvar for utførelse:      | Samsvarserklæring: | Påført merknad:                            |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------------------|
| Sigvartsen DESIGN as       | 21.8.2019          | Arbeid innenfor ansvarsretten er avsluttet |
| Åsmund Pettersen & Sønn AS | 21.8.2019          | Arbeid innenfor ansvarsretten er avsluttet |
| Ramsøy AS                  | 21.8.2019          | Arbeid innenfor ansvarsretten er avsluttet |

|                                                                      | Ja | Nei | Kommentarer                  |
|----------------------------------------------------------------------|----|-----|------------------------------|
| Fullstendig gjennomføringsplan foreligger                            | X  |     | Versjon 2 - Datert 21.8.2019 |
| Det er bekreftet at FDV-dokumentasjon er overlevert byggverkets eier | X  |     |                              |

**Andre opplysninger**

Hvis du ikke oppfyller vilkårene i tillatelsen, lov- eller forskriftskrav kan kommunen følge det opp som en ulovlighetssak, jf. pbl kapittel 32.

**Klage**

Du kan klage på vedtaket iht. pbl § 1-9, jf. Forvaltningsloven kap. VI. Klage sendes til [postmottak@gran.kommune.no](mailto:postmottak@gran.kommune.no) eller Gran kommune, Rådhusvegen 39, 2770 Jaren, senest tre uker etter at du fikk dette vedtaket.

Med vennlig hilsen  
Plan, bygg, oppmåling

Anne Borge Dahl  
enhetsleder  
Saksbehandlers telefon:

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

| Mottaker             | Adresse           | Post      | Kontaktperson |
|----------------------|-------------------|-----------|---------------|
| Familiehytta         | Østre Aker vei 17 | 0581 OSLO |               |
| Sigvartsen DESIGN AS | Østre Aker vei 17 | 0581 OSLO |               |



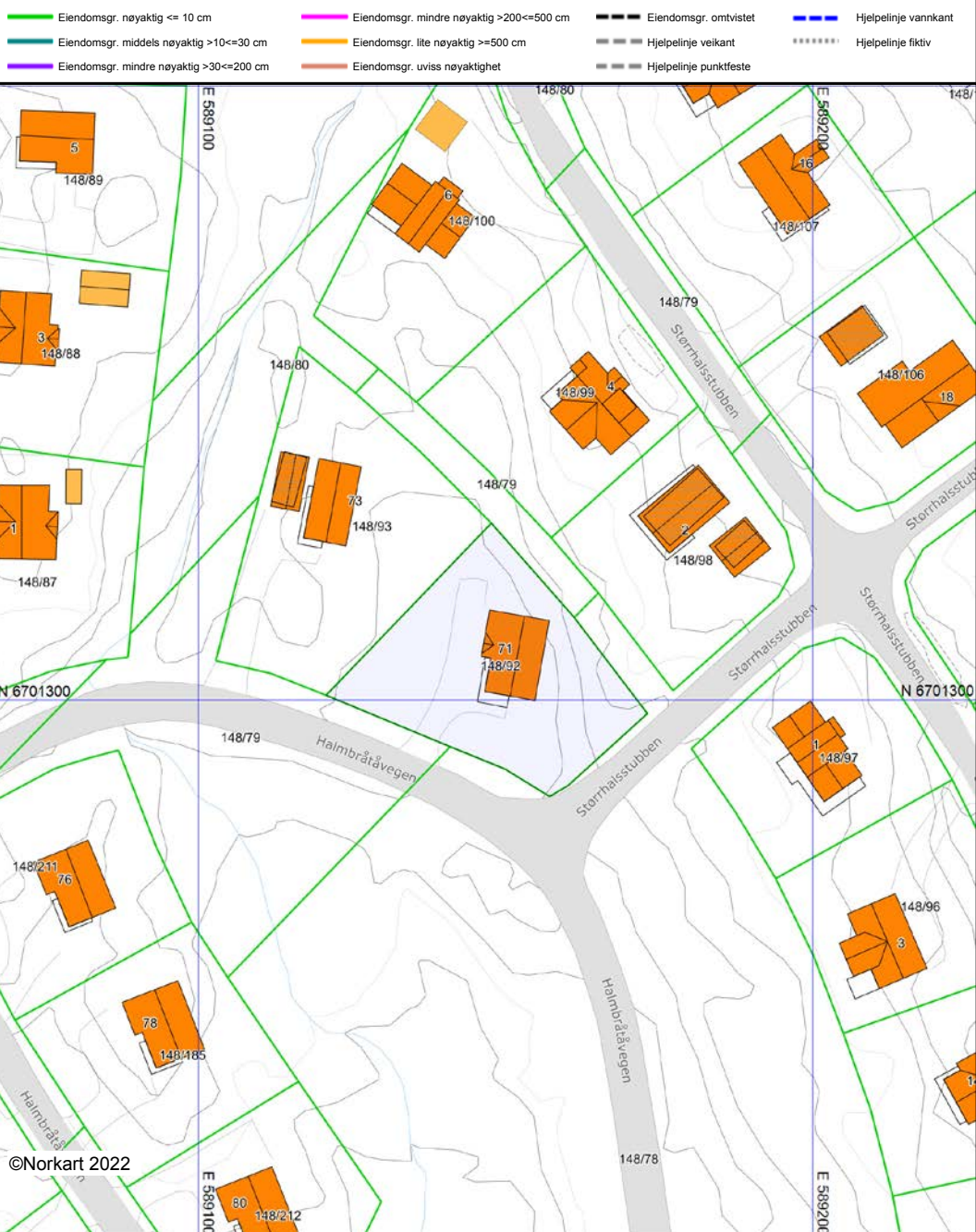
Gran kommune

## Grunnkart

Eiendom: 148/92  
Adresse: Halmbråtåvegen 71  
Dato: 11.10.2022  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

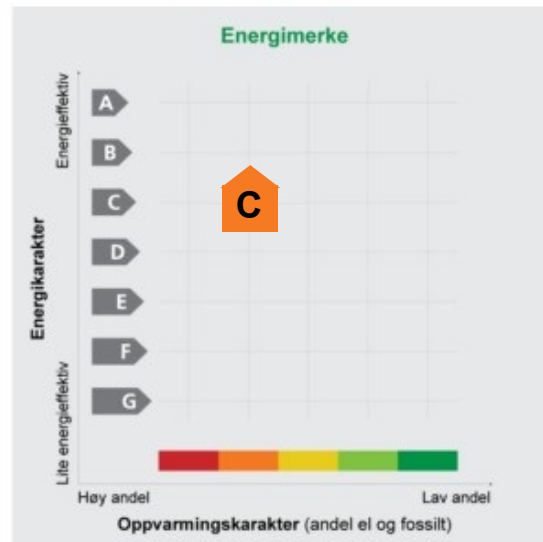


©Norkart 2022

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| Adresse               | Halmbråtavegen 71                    |
| Postnr                | 2770                                 |
| Sted                  | JAREN                                |
| Andels-/leilighetsnr. | /                                    |
| Gnr.                  | 148                                  |
| Bnr.                  | 92                                   |
| Seksjonsnr.           | 0                                    |
| Festenr.              | 0                                    |
| Bygn. nr.             | 300705412                            |
| Bolignr.              | H0101                                |
| Merkenr.              | 30107360-7baa-4c55-815d-51cd7780f8f1 |
| Dato.                 | 19 Oct 2022                          |

Innmeldt av \*\*\*\*\*



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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 håndverktjenester

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”*

Rettt 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

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

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

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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 renoveret 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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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:** Halmbråttåvegen 71  
2770 JAREN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Solveig Granlund

**Oppdragsnummer:** 1205230025

**Telefon:** 951 51 983  
**E-post:** solveig.granlund@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 viderefremidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

12.08.2025

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre