

The image shows the interior of a modern wooden cabin. On the left, there is a bright pink tufted sofa with two striped cushions. Large windows with bamboo blinds offer a view of a snowy landscape. In the center, a glass door leads outside. On the right, a dining table is set with a white tablecloth, a white bowl, a vase of orange flowers, and three lit candles. The ceiling is made of light-colored wood planks, and a white geometric paper lantern hangs from it.

aktiv.

Nedre Slekaberget 40, 3570 ÅL

**Ålhytte med flott beliggenhet |
Nær skiløyper og vintersport |
Terrasse med utsikt | Naturskjønne
omgivelser**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Vibeke Voksøy

Mobil 402 23 800

E-post vibeke.voksøy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta.
TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 400 000,-
Omkostn.: Kr 61 350,-
Total ink omk.: Kr 2 461 350,-
Selger: Lars Erik Wethal
Kari Mette Slattum

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1995
BRA-i/BRA Total 42/44 kvm
Tomtstr.: 1183.9 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 59, bnr. 18
Oppdragsnr.: 1205250337

Ålhytte med flott beliggenhet | Nær skiløyper og vintersport

Nedre Slekaberget 40 er en arealsmart fritidsbolig med god planløsning. Fritidseiendommen ligger flott til på en høyde ca 950 m.o.h. på Nedre Slekaberget, som ligger på Myset i Ål kommune.

Rett utenfor hyttedøra har man tilgang til et fantastisk naturområde med mange flotte turmuligheter både sommer og vinter. Flere stier og fjellveier som egner seg godt til turer til fots eller med sykkel. I området er det et fint fjellterreng med muligheter for en rekke ulike topturer med Reineskarvet 1791m som høyeste topp.

Hytta er oppført år 1995 og ble tilbygget i 2016 med 2 soverom og gang mot øst. Det ble også markisolert under og rundt hele hytta, og eldste del av hytta ble rettet opp. Terrasser fra 2020. Eiendommen har innlagt vann, avløp og strøm.

Ta kontakt for å avtale visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	29
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	55
Nabolagsprofil	68
Budskjema	75

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 42 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 44 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 42 m² Stue/kjøkken, 3 soverom, bad/wc, entré/gang

BRA-e: 2 m² Bod med adkomst utenfra

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1183.9 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt rundt hytte, for øvrig naturtomt.

Beliggenhet

Nedre Slekaberg 40 ligger i naturskjønne omgivelser, 950 meter over havet, og tilbyr en fantastisk mulighet for friluftsliv og rekreasjon. På godværsdager har man utsikt til mektige Hallingskarvet fra verandaen. Området er ideelt for vintersportentusiaster med nærmeste langrennsløype kun 337 meter unna og 461 km preparerte løyper innenfor 15 km radius. Ål Skisenter, med fem skitrekk, er en kort kjøretur på 12 minutter fra eiendommen.

For de som foretrekker sommeraktiviteter, er Hallingdal sykkelpark og Hallingdal natur- og miljøsender begge innen 20 minutters kjøring. Gjeldokk hestesenter og Torpo Stavkyrkje er også lett tilgjengelige, med en kjøretid på henholdsvis 23 minutter. Høyt & Lavt klatrepark, minigolf og lekeland ved Topcamp Hallingdal, 20 min med bil fra hytta.

Offentlig transport er godt dekket med flere bussholdeplasser i nærheten.

Arnegardskrysset øvre er 10 minutter unna med linje 343, mens Ål stasjon, som ligger 14,7 km fra eiendommen, gir tilgang til linje F4.

Dagligvarehandelen er praktisk med døgnåpen nærbutikk 12 km med bil fra hytta. www.samhald.no/. Spar Ål kun 19 minutter unna, og PostNord tilbyr søndagsåpent service 14 km fra eiendommen. For el-bil eiere er det ladepunkter tilgjengelig ved Ål Skisenter og EVBox Sundrevegen 117, henholdsvis 12 og 20 minutters kjøring.

Eiendommen har også gode forbindelser til større byer, med Hønefoss, Gjøvik og Oslo innen rimelig kjøreavstand, henholdsvis 2 timer og 11 minutter, 2 timer og 26 minutter, og 3 timer og 4 minutter unna.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Sletto Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Hytten er oppført i 1995 og ble tilbygd med to soverom og en gang mot øst i 2016. I forbindelse med tilbygget ble det markisolert under og rundt hele hytten, og den eldste delen ble rettet opp.

Bygningen er fundamentert med punktfundament i betong. Det er etablert markisolasjon under og rundt hele hytten.

Ytterveggene er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med liggende kledning.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon. Taktekkingen består av impregnerte takbord.

Takrennene er utført i trematerialer med en membranduk i bunnen.

Etasjeskilleren er et trebjelkelag. Hytten har et åpent kryprom under trebjelkelaget og stubbegulvet, som følge av punktfundamenteringen.

Vinduer er i trematerialer med 2-lags isolerglass. Ytterdører og terrassedør er i tremateriale, hvorav terrassedøren har et glassfelt.

Terrasegulvet og den utvendige plattingen er laget av impregnerte trematerialer.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Alder på undertak og takteking gjelder eldste del av hytte.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: TG gitt ut i fra alder på de eldste vinduer.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er ikke benyttet utvendig beslag ved dørstokk på dører.

TG gitt ut i fra alder på ytterdører og terrassedør.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er registrert noe knirk i deler av gulv i entrè/gang.

- Innvendig - Radon

Avvik: · Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendig - Kryp kjeller

Avvik: Det er kun tett med byggeskum rundt rørgjennomføringer i stubbeloft under hytte.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: · Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Dette gjelder på hems mot stue/kjøkken.

- Innvendig - Andre innvendige forhold - 2

Avvik: Det er registrert muselort under dusjkabinett og bak kjøleskap på kjøkken.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: · Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsbereder er tilkoblet strøm via stikkontakt.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Det eldste el. anlegget i hytte er fra før 01.01.1999 og det foreligger ingen dokumentasjon på det eldste el. anlegget.

Forventet levetid på elektrisk anlegg er 25-30 år.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: · Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

- Tomteforhold - Septiktank

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Renseanlegget er en skjult konstruksjon og tilstandsgraden er satt utelukkende på bakgrunn av alder og ingen dokumentasjon på anlegget.

- Kjøkken - 1. etasje > Stue/kjøkken - Avtrekk

Avvik: · Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

- Våtrom - 1. etasje > Bad/wc - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er trepanel på vegger i våtsone (dusj og håndvask) og det er dør rette utenfor dusjkabinett.

Badet er dermed ikke utført i henhold til teknisk forskrift hvor det står at det skal benyttes membran og fuktbestandige materialer 1 meter utenfor dusjsone, under håndvask og 50 cm over og til hver side av håndvask.

- Våtrom - 1. etasje > Bad/wc - Overflater Gulv

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

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Det er avvik:

Det er ikke membranoppbrett ved dør.

Fallforhold til sluk er under 1:50 80 cm ut i fra sluk i dusjsone.

Det er registrert sprekker i enkelte fliser og det er registrert bom/hullrom under enkelte fliser.

- Våtrom - 1. etasje > Bad/wc - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er registrert tettesjikt rundt deler av sluk men det er umulig å registrere hvordan tetteløsning er utført grunnet mye flislim.

- Våtrom - 1. etasje > Bad/wc - Ventilasjon

Avvik: · Rommet har kun naturlig ventilasjon.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: · Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

· Det er avvik:

Takrenner har ikke nedløp men er avsluttet godt utenfor takutstikk i gavlvegger men takrenner mot vest er avsluttet over terrassegulv.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: · Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert rekkverk på terrasse mot skråning mot vest.

- Tekniske installasjoner - Utstyr for varsling og slukking av brann

Avvik: Ja Brannslukningsapparatet er over 10 år gammelt.

- Våtrom - 1. etasje > Bad/wc - Membran og tettesjikt vegger

Avvik: · Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Det er ikke membran/tettesjikt i dusjsone og i området rundt håndvask da det er benyttet trepanel.

Våtromsløsningen som er benyttet er relativ vanlig for fritidsboliger.

Det er imidlertid viktig å merke seg at den ikke oppfyller dagens krav til tett våtsone

da det er trepanel i våtsoner, noe som resulterer i tilstandsgrad 3 i henhold til NS 3600.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2013.

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

Ja

Beskrivelse: 3-4 gulvfliser på badet har sprekker.

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

Ja

Beskrivelse: Hytta hadde mindre skjevheter i gulv når vi kjøpte den. Dette ble rettet opp som en del av en omfattende oppgradering i 2016.

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

Ja

Beskrivelse: Tidligere har det vært noen få tilfeller av mus inne i hytta. Dette forsvant helt etter at et hull i overgangen mellom vegg og gulv på badet ble tettet for 4-5 år siden.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Ål installasjon AS

Beskrivelse: Hytta fikk et tilbygg høsten 2016. Det ble lagt opp nytt el-anlegg til dette tilbygget.

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

Ja

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Snekker Bjørn Ove Buseth

Beskrivelse: Satt opp tilbygg i 2016. Samtidig ble det markisolert under og rundt hele hytta, alle stolpepunkter ble rehabilitert og rettet opp. Bygget platting/veranda i 2020.

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)?

Ja

Beskrivelse: Eiendommen er tilknyttet Nedre Slekaberget vel, med felles vannforsyning, avløp og vedlikehold/snøbrøyting. Årsavgift til vellet er 10.000,- pr. 2025.

Innhold

BRA-i 42 kvm: Stue/kjøkken, 3 soverom, bad/wc og entré/gang

BRA-e 2 kvm: Bod med adkomst utenfra

Standard

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning i heltre med benkeplate i heltre og overskap. Det er en oppvask/kjøkkenbenk. Kjøkkenet har naturlig avtrekk i himling.

Bad:

Badet har fliser på gulv med elektriske varmekabler, og trepanel på vegger og i himling. Rommet er utstyrt med servantinnredning med håndvask, toalett og dusjkabinett. Det er naturlig ventilering.

Innvendige overflater:

Gulv: Gulvbord i heltre med behandlet overflate.

Vegger: Trepanel hvorav noe med behandlet overflate.

Himling: Trepanel hvorav noe med behandlet overflate.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Naturlig lufteventiler i himlinger.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 116 liter fra 1994 er plassert på hylle på bad/wc.
- Elektrisk anlegg: El-skap med automatsikringer. Noe fast belysning, varme i gulv på bad/wc og panelovner.
- Branntekniske forhold: Røykvarslere i himling og ett brannslukningsapparat fra 1994.

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.

Alle møbler og hvitevarer som vises på bildene i prospektet medfølger handelen, med

unntak av utemøbler. Alle lamper medfølger også.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2020:

- bygget ny terrasse mot øst og vest

2016:

- hytte tilbygd med 2 soverom og gang mot øst
- markisolert under og rundt hele hytte og eldste del av hytte ble rettet opp
- laget til ny p-plass

Forsikringsselskap

Landkreditt Forsikring

Radonmåling

Iflg. nasjonalt aktsomhetskart for radon ligger eiendommen i et område merket gult som er moderat til lav aktsomhet.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Varme i gulv på bad/wc. Panelovner. Peisovn.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 400 000

Kommunale avgifter

Kr 3 252

Kommunale avgifter år

2026

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Eigedomsskatt (ikkje mva pliktig): kr 1156,00

Renovasjon: kr 2880,00

Branntilsyn: kr 275,50

Feiing: kr 97,00

Totalt: kr 4408,50

Eiendomsskatt

Kr 1 156

Eiendomsskatt år

2026

Formuesverdi sekundær

Kr 349 280

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 59, bruksnummer 18 i Ål kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3328/59/18:

12.12.1994 - Dokumentnr: 6210 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om beiterett

Jakt- og fiskerett følger ikke med

18.10.1994 - Dokumentnr: 5208 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3328 Gnr:59 Bnr:1

Fradeling av d.ed. fra gnr. 59/1 og 3

01.01.2020 - Dokumentnr: 546930 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0619 Gnr:59 Bnr:18

01.01.2024 - Dokumentnr: 332086 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3043 Gnr:59 Bnr:18

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 14.08.2018 for tilbygg.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på opprinnelig fritidsbolig, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Det foreligger byggeløye.

Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er

lovlig tatt bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.11.2025.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn, felles for området iflg. eier. (Nedre Slekaberget vel)

Tilknytning avløp: Tilkopla privat felles avløpsanlegg for Nedre Slekaberget.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Fritidsbustader

Følger reguleringsplan Slekaberget hyttefelt (plan-ID 2000006). Planen er en reguleringsplan som regulerer eiendommen til fritidsbustader.. 21.09.2000

Følger Arealdelen av kommuneplan for Ål 2010-2022 (plan-ID 2006021), ikrafttredelse 23.06.2010. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til fritidsbustader.

Ingen planer eller innspel i rulleringa av Arealdelen av kommuneplanen berører denne eiegen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

60 000 (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))

61 350 (Omkostninger totalt)

77 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

80 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 461 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 477 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 480 050 (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 61 350

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 tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt 40 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse

5 000 Kommunale opplysninger

23 000 Markedspakke
7 750 Oppgjørshonorar
3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
16 000 Tilretteleggingsgebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Ansvarlig megler

Vibeke Voksøy
Eiendomsmegler MNEF / Partner
vibeke.voksoy@aktiv.no
Tlf: 402 23 800

Ansvarlig megler bistås av

Vibeke Voksøy
Eiendomsmegler MNEF / Partner
vibeke.voksoy@aktiv.no
Tlf: 402 23 800

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, organisasjonsnummer 926743023
Trondheimsvegen 84, 2040 Kløfta

Salgsoppgavedato

05.11.2025















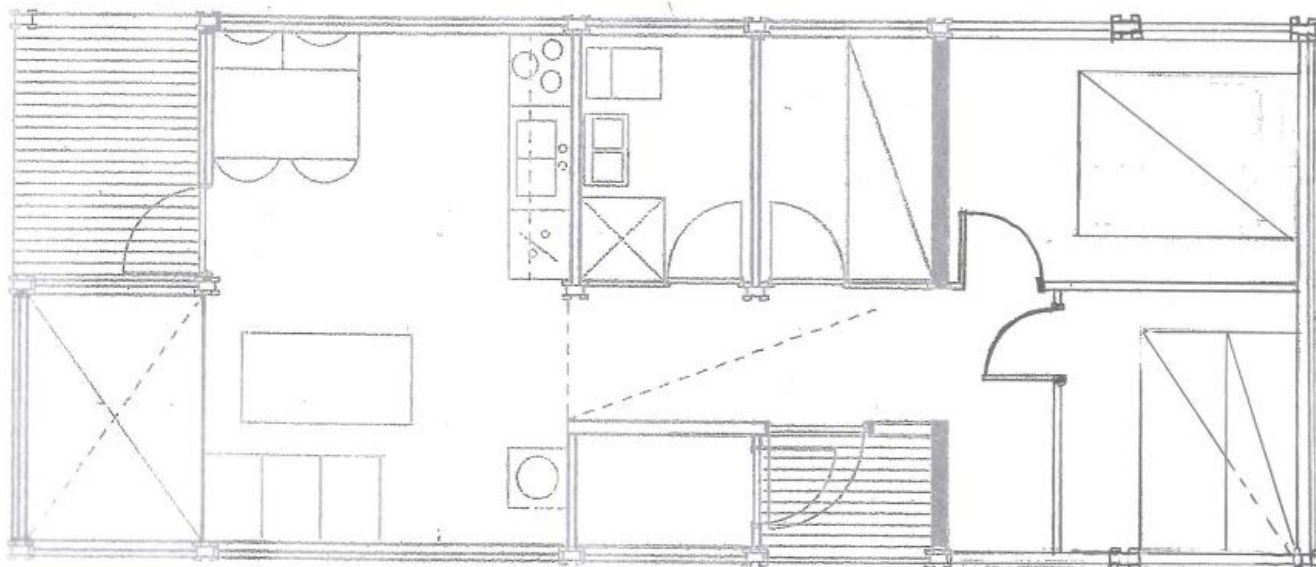






Plantegning

Plantegning Nedre Slekaberget 40



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Hytte

 Nedre Slekaberget 40, 3570 ÅL

 ÅL kommune

 gnr. 59, bnr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 28.10.2025

Rapportdato: 03.11.2025

Oppdragsnr.: 12211-2179

Referansenummer: ZX1450

Autorisert foretak: Sletto Takst AS



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.

Sletto Takst AS utfører taksering av fast eiendom i Hallingdal, Valdres, Nore og Uvdal.

Selskapet drives av takstmann Geir Sletto som har over 20 års erfaring innen byggebransjen.

Geir har fagbrev innen tømmerfaget, har mesterbrev og er videre utdannet bygningstekniker ved teknisk fagskole i Oslo, samt sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst.

Rapportansvarlig

Geir Sletto

Uavhengig Takstingeniør

geir@slettotakst.no

412 38 315



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 eksemplarstilling 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytte er oppført år 1995, år 2016 ble hytte tilbygd med 2 soverom og gang mot øst, iflg. eier ble det i forbindelse med tilbygg år 2016 markisolert under og rundt hele hytte og eldste del av hytte ble rettet opp, det ble også laget til ny p-plass år 2016, år 2020 ble det bygget ny terrasse mot øst og vest.

Hytte har normal bruksslitasje på innvendige overflater sett i relasjon til alder.

Det er registrert noe avvik på hytte.

Hytte - Byggeår: 1995

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Punktfundament i betong.

Yttervegger er oppført i bindingsverk som er kledd utvendig med liggende kledning.

Vinduer i trematerialer med 2-lags isolerglass.

Ytterdører i trematerial.

Terrassedør i trematerialer med glassfelt.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Taktekking med impregnerte takbord.

Takrenner i trematerialer, membranduk nede i takrenner.

Terrassegulv i impregnerte trematerialer.

Utvendig platting i impregnerte trematerialer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulvoverflater: gulvbord i heltre med behandlet overflate.

Innvendige veggoverflater: trepanel hvorav noe med behandlet overflate.

Innvendige himlinger: trepanel hvorav noe med behandlet overflate.

Stålpipe.

Peisovn.

Enkel trappestige til hems.

Innvendige trefyllingsdører.

Plassbygd sofa i stue/kjøkken.

Plassbygde køysenger.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc har fliser på gulv, det er trepanel på vegger og i himling.

Badet har servantinnredning, 1 håndvask, 1 toalett og 1 dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning i heltre.

Oppvask/kjøkkenbenk.

Benkeplate i heltre.

Overskap.

Det er naturlig avtrekk i himling på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

El. skap med automatsikringer.

Noe fast belysning.

Varme i gulv på bad/wc.

Panelovner.

Varmtvannsbereder 116 L, 1994 modell plassert på hylle på bad/wc.

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Naturlig lufteventiler i himlinger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Hytte

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

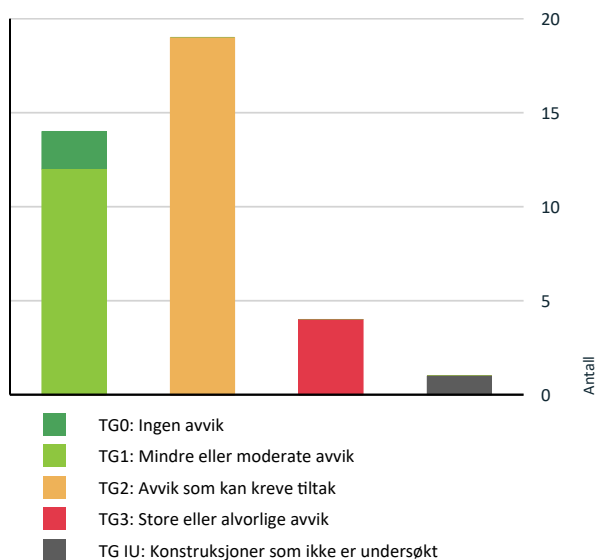
Fremviste plantegninger i forbindelse med tilbygg år 2016 stemmer med dagens bruk.

Terrasse vises ikke på tegninger. (denne er bygget år 2020 iflg. eier)

Ferdigattest i forbindelse med tilbygg er utstedt 14.08.2018.

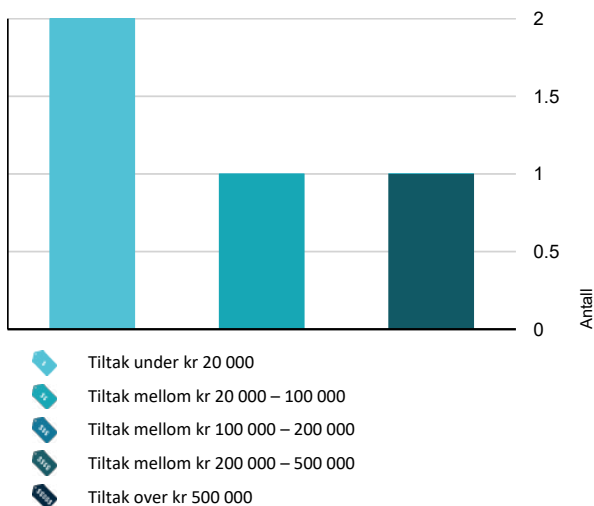
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Hytte

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Membran og tettesjikt vegger [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

HYTTE



Byggeår
1995

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Tilbygg / modernisering

År	Tilbygg	Beskrivelse
2016	Tilbygg	Iflg. tegninger og eier er hytte tilbygd med 2 soverom og gang mot øst år 2016.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med impregnerte takbord. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Alder på undertak og taktekking gjelder eldste del av hytte.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag

Takrenner i trematerialer, membranduk nede i takrenner.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

Takrenner har ikke nedløp men er avsluttet godt utenfor takutstikk i gavlvegger men takrenner mot vest er avsluttet over terrassegulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfangere må monteres om avviket skal lukkes, dette for å hindre at snø faller ned fra tak og skader personer og husdyr. Kostnadsestimatet gjelder montering av snøfangere da det er dette som gir TG 3.

Det anbefales å etablere takrennenedløp på takrenner som avsluttes over terrassegulv, slik at konsentrert avrenning av takvann reduseres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i bindingsverk som er kledd utvendig med liggende kledning.

Tilstandsrapport

TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Vinduer i trematerialer med 2-lags isolerglass.

Årstall: 1994

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG gitt ut i fra alder på de eldste vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduene. Eldre vinduer kan ha redusert isolasjonsevne og økt risiko for trekk og varmetap.

TG 1 Vinduer - 2

Vinduer i trematerialer med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Ytterdører i trematerial.

Terrassedør i trematerialer med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke benyttet utvendig beslag ved dørstokk på dører.

TG gitt ut i fra alder på ytterdører og terrassedør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å monteres utvendig beslag ved dørstokk på ytterdører og terrassedør for å hindre fuktinntrengning, det ble ikke registrert symptomer på fuktinntrengning ved befaring.

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører og terrassedør. Eldre ytterdører/terrassedører kan ha redusert isolasjonsevne og økt risiko for trekk og varmetap.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassegulv i impregnerte trematerialer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert rekkverk på terrasse mot skråning mot vest.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres om avviket skal lukkes, dette for å hindre fallskader.

Kostnadsestimatet gjelder kun montering av rekkverk ytterst på terrasse mot vest.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Utvendige trapper

Utvendig platting i impregnerte trematerialer.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige gulvoverflater: gulvbord i heltre med behandlet overflate.
Innvendige veggoverflater: trepanel hvorav noe med behandlet overflate.
Innvendige himlinger: trepanel hvorav noe med behandlet overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe knirk i deler av gulv i entrè/gang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal knirk i gulv utbedres må gulv tas opp og legges på nytt.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er trebjelkelag.

TG 2 Radon

Iflg. nasjonalt aktsomhetskart for radon ligger eiendommen i et område merket gult som er moderat til lav aktsomhet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Iflg. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet anbefales det at effektive radontiltak utføres i bygninger med oppholdsrom hvor radonnivåer ligger mellom 100 og 200 Bq/m³.

Hytta har åpent kryprom med god lufting da den har punktfundament, noe som bidrar til å redusere eventuelle radonnivåer i hytte. For at avviket skal kunne lukkes, må det imidlertid gjennomføres radonmålinger som dokumenterer verdier under anbefalte grenseverdier.

TG 1 Pipe og ildsted

Stålpipes.

Peisovn.

Tilstandsrapport

TG 2 Krypkjeller

Hytte har åpent kryprom under trebjelkelag og stubbegulv da hytte har punktfundament.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun tettet med byggeskum rundt rørgjennomføringer i stubbeloft under hytte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må tettes tilstrekkelig rundt rørgjennomføringer under hytte da mus kan gnage seg gjennom byggeskum.

TG 2 Innvendige trapper

Enkel trappestige til hems.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Dette gjelder på hems mot stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige trefyllingsdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Plassbygd sofa i stue/kjøkken.

Plassbygde køysenger.

TG 2 Andre innvendige forhold - 2

Innvendig generelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert muselort under dusjkabinett og bak kjøleskap på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier opplyser i egenerklæringen at det tidligere har vært enkelte tilfeller av mus i hytta. Etter at det ble utført tettetiltak i overgang mellom gulv og vegg på badet for 4–5 år siden, har det ikke vært forekomst av mus.

Det ble under befaring registrert muselort bak kjøleskap på kjøkken og under dusjkabinett på bad/wc men alder på muselort er ukjent.

Muselort må fjernes og skulle det oppstå nye forekomster av muselort må utettheter hvor mus kommer inn må lokaliseres og tettes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad/wc har fliser på gulv, det er trepanel på vegger og i himling.

Badet har servantinnredning, 1 håndvask, 1 toalett og 1 dusjkabinett.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Det er trepanel på vegger og i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er trepanel på vegger i våtsoner (dusj og håndvask) og det er dør rette utenfor dusjkabinett.

Badet er dermed ikke utført i henhold til teknisk forskrift hvor det står at det skal benyttes membran og fuktbestandige materialer 1 meter utenfor dusjsone, under håndvask og 50 cm over og til hver side av håndvask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet ser ut til å fungere med registrerte avvik, for det ble ikke registrert skader under befaring.

Normal bruk av dusj og håndvask vil vanligvis ikke føre til fuktskader på trepanel og dør, men skulle det oppstå lekkasje på vanninstallasjoner kan dette gi følgeskader.

Skal avviket lukkes må det utføres tiltak iht. krav i teknisk forskrift.

1. ETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Det er ikke membranoppbrett ved dør.

Fallforhold til sluk er under 1:50 80 cm ut i fra sluk i dusjsone.

Det er registrert sprekker i enkelte fliser og det er registrert bom/hullrom under enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet fungerer selv om fallforhold på gulv utenfor dusjsone ikke tilfredsstiller krav iht. byggt teknisk forskrift, men skulle det oppstå en vannlekkasje utenfor dusjsone kan dette føre til at vann renner mot dør og følgeskader kan oppstå.

Badet fungerer selv om fallforhold i dusjsone ikke tilfredsstiller krav iht. byggt teknisk forskrift, det er avløp ned i sluk fra dusjkabinett så vann vil ikke renne utover gulv på bad ved dusjing.

Skal avviket lukkes må det utføres tiltak iht. krav i teknisk forskrift.

Fliser med bom/hullrom har lettere for å løsne, sprekke og er mer utsatt for punktbelastning enn fliser som ikke har bom/hullrom.

Skal fliser med bom/hullrom utbedres må de tas opp og limes på nytt.

Fliser med sprekker må byttes om avviket skal lukkes.

1. ETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er registrert tettesjikt rundt deler av sluk men det er umulig å registrere hvordan tetteløsning er utført grunnet mye flislim.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluk kan føre til lekkasjer på bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

Skal membran/sluk få TG 0/1 må membran/tettesjikt og sluk skiftes.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/WC

1 TG 3 Membran og tettesjikt vegger

Det er trepanel på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Det er ikke membran/tettesjikt i dusjsone og i området rundt håndvask da det er benyttet trepanel.

Våtromsløsningen som er benyttet er relativ vanlig for fritidsboliger.

Det er imidlertid viktig å merke seg at den ikke oppfyller dagens krav til tett våtsone da det er trepanel i våtsone, noe som resulterer i tilstandsgrad 3 i henhold til NS 3600.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Den nåværende løsningen forutsetter bruk av et tett dusjkabinett.

Badet ser ut til å fungere med registrerte avvik da det ikke ble registrert noe symptomer på fuktskader under befarings, men skulle det oppstå en vannlekkasje på vanninstallasjoner så vil dette kunne føre til fuktskader.

Selv om den eksisterende løsningen er forholdsvis vanlig for fritidsboliger oppfyller den ikke dagens krav for våtrom.

Det anbefales å overvåke badet jevnlig for tegn til fukt og vurdere oppgradering i henhold til gjeldende krav for våtrom, spesielt dersom bruken av badet endres eller intensiveres.

Skal avviket lukkes må det utføres tiltak i henhold til teknisk forskrift.

Kostnadsestimatet gjelder renovering av badet i sin helhet for å få en helhet/tett løsning på membran.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning, 1 håndvask, 1 toalett og 1 dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking tatt i vegg fra kjøkken mot dusjsone på bad/wc.
Ikke registrert fukt i vegg, fuktmåling utført med Protimeter MMS 2 m/m pigg.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning i heltre.
Oppvask/kjøkkenbenk.
Benkeplate i heltre.
Overskap.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk i himling på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innklimaet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig lufteventiler i himlinger.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder 116 L, 1994 modell plassert på hylle på bad/wc.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsbereder er tilkoblet strøm via stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

El. skap med automatsikringer.

Noe fast belysning.

Varme i gulv på bad/wc.

Panelovner.

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.

1995

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring på el. arbeider i forbindelse med tilbygg er utstedt 10.11.2016.

Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det eldste el. anlegget i hytte er fra før 01.01.1999 og det foreligger ingen dokumentasjon på det eldste el. anlegget.
Forventet levetid på elektrisk anlegg er 25-30 år.
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder det eldste el. anlegget i hytte og manglende dokumentasjon på dette el. anlegget.
Ny eier må forvente normalt vedlikehold og utskiftninger grunnet anleggets alder.
Det anbefales at det utføres en utvidet el. kontroll på el. anlegget.



3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Røykvarslere i himling, 1 stk. brannslukningsapparat 1994 modell.

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?
Ja Brannslukningsapparatet er over 10 år gammelt.

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei Røykvarslere er kun visuelt besiktiget, funksjonstest er ikke utført.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Tilstandsgraden er satt utelukkende på bakgrunn av alder.

Det er ukjent hvordan utførelse av drenering/drenerende masser er utført da dette er en skjult konstruksjon.

Normal levetid på drenering er 20-60 år, men levetiden er avhengig av terrengforhold og utførelse.

Eier opplyser om at det er etablert markisolasjon under og rundt hele hytte år 2016.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Punktfundament i betong.

TG 0 Terrengforhold

Hytte ligger i skrånet terreng, planert rundt hytte.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Vannkvalitet må dokumenteres
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Septiktank

Iflg. eier er hytte tilknyttet et felles renseanlegg for området.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Renseanlegget er en skjult konstruksjon og tilstandsgraden er satt utelukkende på bakgrunn av alder og ingen dokumentasjon på anlegget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

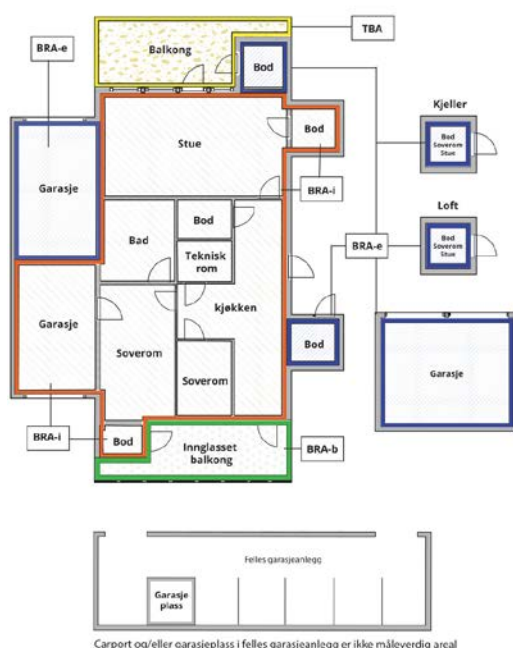
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Hytte

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	42	2		44	
SUM	42	2			
SUM BRA	44				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, 3 soverom, bad/wc, entré/gang	Bod med adkomst utenfra	

Kommentar

3,5 m2 hems.

2 m2 overbygget inngangsparti.

Ca. 26 m2 terrasse mot sør og vest, delvis overbygget.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Fremviste plantegninger i forbindelse med tilbygg år 2016 stemmer med dagens bruk.

Terrasse vises ikke på tegninger. (denne er bygget år 2020 iflg. eier)

Ferdigattest i forbindelse med tilbygg er utstedt 14.08.2018.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier har fått utført håndverkstjenester de siste 5 år, dette gjelder bygging av terrasse.

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)
Hytte	42	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2025	Geir Sletto	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3328 ÅL	59	18		0	1183.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nedre Sleikaberget 40

Hjemmelshaver

Slattum Kari Mette, Wethal Lars Erik

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn, felles for området iflg. eier. (Nedre Sleikaberget vel)

Tilknytning avløp

Privat, felles renseanlegg for området iflg. eier. (Nedre Sleikaberget vel)

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til fritidsbolig i kommuneplanen.

Om tomten

Opparbeidet tomt rundt hytte, for øvrig naturtomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.10.2025		Gjennomgått		Nei
Info fra eier	18.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.11.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 elektroaglig 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 funksjonssprøving 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:** Bygghverks 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 godkjennelse 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 overgangperiode 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 godkjennelse 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/ZX1450>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kløfta	
Oppdragsnr.	
1205250337	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kari Mette Slattum	Lars Erik Wethal
Gateadresse	
Nedre Slekabergget 40	
Poststed	Postnr
ÅL	3570
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	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Landkreditt Forsikring
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

3-4 gulvfliser på badet har sprekker.

Initialer selger: KMS, LEW

1

Document reference: 1205250337

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

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

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

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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
Beskrivelse

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja

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

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja

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

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

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 1205250337

- 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

Eiendommen er tilknyttet Nedre Slekaberg vel, med felles vannforsyning, avløp og vedlikehold/snøbrøyting.
Arsavgift til vellet er 10.000,- pr. 2025.

Document reference: 1205250337

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1205250337

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kari Mette Slattum	1078260310413d2dc79eb f9d0a4312fb1dcf90db	30.10.2025 07:20:41 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Erik Wethal	3a4fb976cbbc74699e7cc a3a8f2ec9089f45ba5c	30.10.2025 07:18:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1205250337

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



ÅL KOMMUNE

TEKNISK ETAT
BYGN.AVD.

TORGET 1 - 3570 ÅL
TLF.: 32 08 10 11
FAX: 32 08 23 36

1

T.D.SAK 134/94 KRISTIANSEN - SØKNAD OM BYGGELØYVE FOR HYTTE

Arkivnr.: B.R. Saksbehandler: Narve Thorset Vedtaksdato: 16.11.1994

I SAMSVAR MED DELEGASJONSREGLEMENT FOR TEKNISK SEKTOR PKT. B. c).

I samsvar med § 93 i plan og bygningslova, og reguleringsplan for Slekkerberget hyttefelt, vert det gjeve:

BYGGELØYVE FOR HYTTE PÅ 38 M²

EIGEDOM: 59/18 tomt nr 19
ADRESSE: Slekkerberget hyttefelt, Votndalsåsen, 3570 Ål

TYPE ARBEID: Nybygg
BYGGHERRE: Tom Sverre kristiansen, Fjellveien 5,
3500 Hønefoss.

MELDAR: Ål Hyttebygg, 3570 Ål
BYGNINGSTEKNISK ANSVARLEG: Geir Egon Vigdal, c/o Ål Hyttebygg

VILKÅR FOR BYGGELØYVE:

- Utvendig farge på bygget, veggjar og tak, må vera innan jordfargene.
- Det vert ikkje høve til å leggje inn vatn utan at det er gjeve utsleppsløyve.
- Hytta må plasserast av bygningsavd. tekn.etat

GENERELLE KRAV TIL UTFØRELSE, BYGGJEKONTROLL M.V.

- ALT ARBEID MÅ UTFØRST I SAMSVAR MED GODKJENTE TEIKNINGER, OG I SAMSVAR MED GJELDANDE LOVER, FORSKRIFTER OG VEDTEKTER.
- BYGGJESØKNADEN, GODKJENTE TEIKNINGAR OG DETTE BYGGJELØYVET SKAL ALLTID VERA TILSTADES PÅ BYGGJEPLASSEN.
- BYGGJELØYVET FELL BORT DERSOM ARBEIDET IKKJE ER SETT I GANG INNAN 3 ÅR. DET SAME GJELD OM ARBEIDET STANSER I Lenger TID ENN 2 ÅR, JFR.B.L. § 96.
- BYGNINGEN, ELLER DELAR AV BYGNINGEN, MÅ IKKJE TAKAST I BRUK TIL ANNA FØRE-MÅL ENN DET SOM ER FØRESETNADEN I LØYVET, JFR. P OG B. LOVAS § 93.
- DET KAN FØRST KONTROLL MED BYGGJEARBEIDET, JFR.B.L. § 97, OG RETNINGS-LINER FOR ANSVARSHAVANDE.

Kjell Kløve - tekn.sjef

Narve Thorset
Narve Thorset - avd.ing.



Ål kommune

Mottaker
Lars Erik Wethal
Vettalsvegen 327
2040 KLØFTA

Dykkar ref.

Vår ref.
16/01237-5

Dato
14.08.2018

Delegert sak
Sektorutval for teknisk,
næring og ressurs

59/18 - FERDIGATTEST FOR TILBYGG - HYTTE - SLEKABERGET

Byggeplass: Nedre Slekaberget 40

Tiltakshavar:	Lars Erik Wethal	Adresse:	Vettalsvegen 327/2040 KLØFTA
Søkar:	Lars Erik Wethal	Adresse:	Vettalsvegen 327/2040 KLØFTA
Tiltakstype /	161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning / Nytt bygg – Fritidsformål		
Tiltaksart:	under 50 m ²		

Søknad om ferdigattest motteken:	30.07.18	Løyve dato:	21.06.18	Vedtaksnr:	16/01237-2
---	----------	--------------------	----------	-------------------	------------

VEDTAK OM FERDIGATTEST:

Ferdigattest er gjeven med grunnlag i søknad om ferdigattest datert 23.07.2018 - jf. plan- og bygningslova § 21-10 og Forskrift om byggesak § 8-1.

Kommunen pliktar å føra eksisterande og ny bygningsinformasjon i Matrikkelen – jf. Matrikkellova § 25-1.

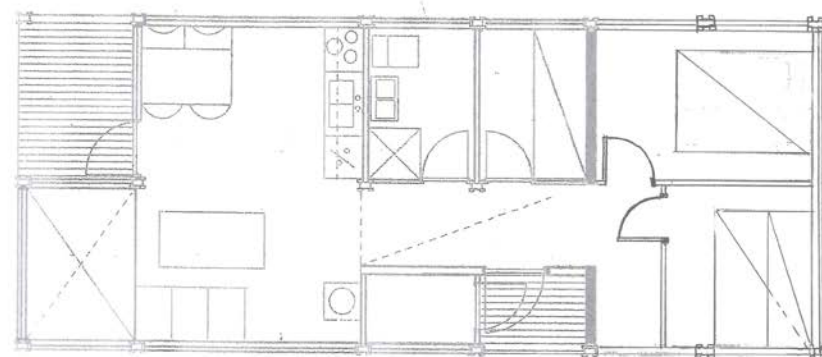
Med helsing

Svein Furuhaug
avdelingsleiar

Åsne Brattåker Håheim
sakshandsamar

Godkjent og ekspedert utan underskrift

EXISTERENDE GVA	37,8 m ²
TILBYGG GVA	14,8 m ²
NYTTOT GVA	52,6 m ²



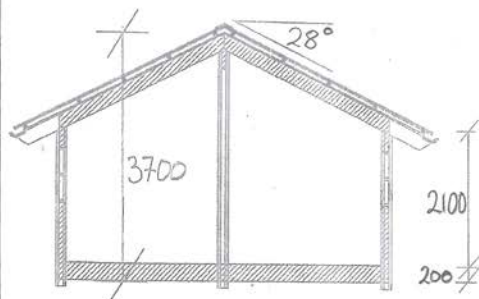
4690

TILBYGG

8140

3200

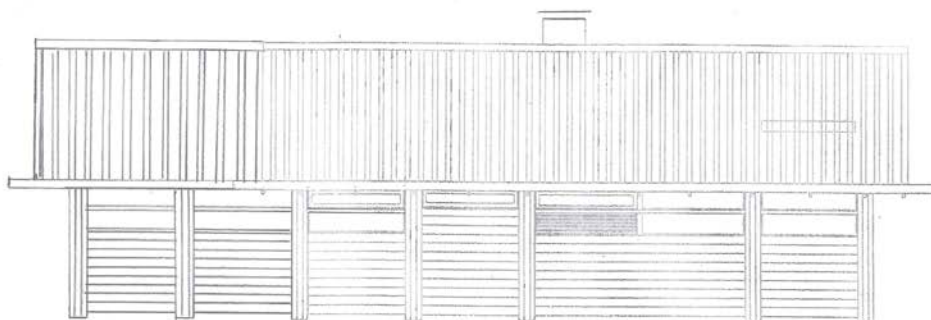
11340



Dato	Kontst./tegnst.	Skisse	Målestokk	Plan og Snitt
1/3-16	L.E.W.		1:50	6. nr / By. nr
Tilbygg fritidsbolig, Sleikaberget				59/18
Lars Erik Wethal og Kari Mette Slattum				Ål kommune



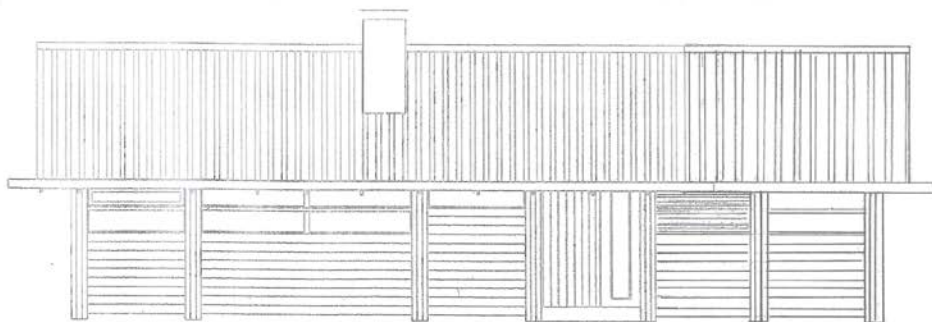
Fasade Øst



Fasade Nord



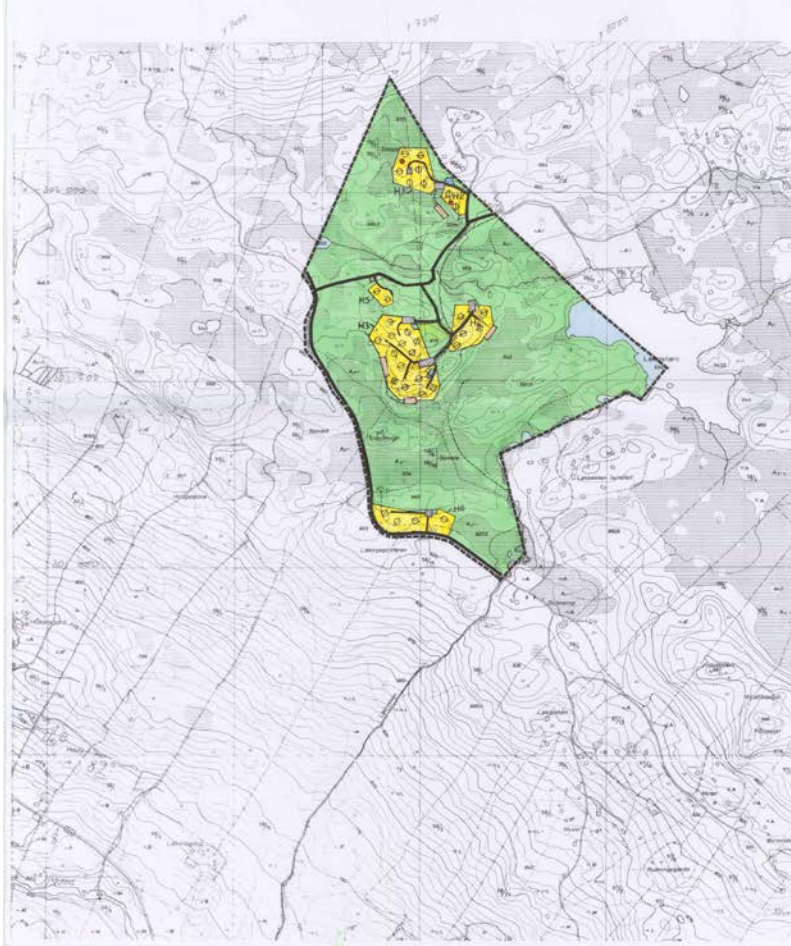
Fasade Vest



Fasade Sør

Dato	Revisk/tegnet	Isokjente	Målestokk	Fasader
1/3-16	L.E.W.		1:50	6nr/Revnr
Tilbygg fritidsbolig, Sleikaberget				59/18
Lars Erik Wethal og Kari Mette Slattum				Ål kommune





REGULERINGSTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR EIDENDOMMENE

Det av: 58/6 Otto Løftengard
• 58/15 Gunhild L. Bjørnsvik
• 59/1 Asbjørn Eidevold
• 59/3 Knut Ring

Beliggende på Vemåskollen i Ål kommune.

Forsøkt med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringstemmelser er å fastlegge størrelsen av arealene som henrykkes til bebyggelse av arealer til landbruksarealer og områder for huseierbygging.

Forberedt av: 59/3 og gjort godkjent for planområdet.

GENERELT

Det reguleres området og på planen vist med reguleringssone. Planområdet som er beliggende på planen er innlagt i reguleringssoner med følgende form:

- §25.1 Byggeområder
 - 1.1 Områder for huseierbygging
- §25.2 Landbruksområder
 - 2.1 Områder for kombiøst skogbruk og jordbruk
- §25.6 Specialområder
 - 6.1 Områder for vannforsyning
 - 6.2 Områder for forurensning
- §25.7 Fellesområder
 - 7.1 Felles kjøpveg
 - 7.2 Felles parkeringsplass
 - 7.3 Felles gangveg

For de enkelte reguleringssoner gjelder følgende bestemmelser:

- 1.1 Områder for huseierbygging (§25.1-§25.3)
 - 1.1.1 Områdene skal bygges med fastliggende byer i en etasje og med utvalgte, med sammenheng som vist på planene. Utvalgte kan omfattet avne det planens størrelse byer en 7 meter. Maksimalt på utvalgte kan vis 90 på hovedbygningssone.
 - 1.1.2 Hver sone kan bygges med totalt 125 m², uten innskudd.
 - 1.1.3 Følgebil skal være mellom 25 og 30 m.
Rettshende bygge fra underlagt bygging til underlagt kjøper på vis byggeri skal ikke overstige 240 cm.
Bygde fra utvalg til underlagt bygging skal ikke overstige 80 cm.
 - 1.1.4 Veiene, terrasser eller andre konstruksjoner over terrase skal i tillegg til bygn skal maksimalt være 1,5 meter stender vegger.
Byggingsskillet skal ved bebyggelse av byggingsskillet skal byggingssone kan som i sammenheng fra en enkelt karakter skal skal, inn, materialer og bygging.
 - 1.1.6 På utvalg skal i byggingsskillet skal skilende vegger skal bevis i slett mulig grad. Det skal ikke bygges over for utvalgte skal i bebyggelsesterrassen skal. Fyllinger, skjøtninger og planing i slettet skal bygge fra bygn skal 2,5 meter skal ikke forkomme.
Kortet fra nødvendig utvalg for sammenheng skal det heller ikke bygges over fra konstruksjoner, så som gjerder, porsler, fagstenger e.l., på dette skal. Kåler for sammenheng skal skal vis utvalgte.
 - 1.1.7 I områdene skal det skal på utvalgsskillet skal skilende sone, egen- og utvalgsskillet. Det kan ikke bygges over sone i bygn sone og det er gitt utvalgsskillet. Utvalgsskillet kan ikke gitt for det byggingsskillet skal byggingssone for hele planområdet. Avbygging skal skilende som byggingsskillet. Det skal sone byggingsskillet skal sone skal bygge standard anlegg.
 - 1.1.8 Frakting og hordfening av bygnssone skal gittsone av landbruksbyggingssone.

- 2.1 Områder for kombiøst skogbruk og jordbruk
 - 2.1.1 Områdene skal bygges til tradisjonell landbrukskult.
 - 2.1.2 I områdene er det bare kan å sette opp bygg som har med landbrukskult i gitt. Byggingssone skal skilende i gitt 1.-3 og skal på 1.-3 skal gitt for denne byggingssone.
- 6.1 Områder for vannforsyning
 - 6.1.1 I områdene kan bygges et kan bygg over bebyggelse for vannforsyning. Utbygging av bygg skal være i sone med huseierbyggingssone og bygg skal skal fra sone grunnet sone 9 m.
- 6.2 Områder for forurensning
 - 6.2.1 Områdene skal bygges et kan bygg over bebyggelse for forurensning. Utbygging av bygg skal være i sone med huseierbyggingssone og bygg skal skal fra sone grunnet sone 9 m.
- 7.1 Felles kjøpveg
 - 7.1.1 De ulike vegkategorier i planområdet er felles kjøpveg for bygn i de områdene de bygn, i og områdene planens og de respektive grunnet.
 - 7.1.2 Kjøpveg skal bygges i 30 meter brekke med soneplan for over 50 meter.

Reguleringsplan for Skuberg - endring

I medhold av §17 i plan- og bygningssaker har Ål kommunestyre i møte 21.09.90, sak 007/90, vedtatt denne reguleringsplan med tilhørende reguleringstemmelser.

Planen er utarbeidet av: 59/3 og gjort godkjent for planområdet.

Ål, den 02.10.90

Ingvald Solberg
Ingvald Solberg - Ordfører

- 7.2 Felles parkeringsplass
 - 7.2.1 Felles parkeringsplass dimensjoneres etter 1,5 bilplass pr. bygn, og plasseres som vist på planene.
- 7.3 Felles gangveg
 - 7.3.1 Områdene er felles gangveg for felles parkeringsplass til flere bygn. Områdene kan bygges som kanter vis i sone, 2 m brekke. Det skal i forbindelse med denne være mulighet for kjøper skilende i sone bygn.

Fellessonebestemmelser

Minste vassdrags utvalg fra disse bestemmelserne kan, når slette grunnet skal for det, utvalg av byggingssone utvalg sone av bestemmelser i Plan- og bygningssaker og byggingssonebestemmelser.

Oslo, 30. november 1990

LIND & SJAASTAD ARKITEKTER AS

Jon Håug

ID: 2.000.006

TEGNFORKLARING:

- § 25.1 BYGGEOMRÅDER:
 - 1.1 Områder for huseierbygging
- § 25.2 LANDBRUKSOMRÅDER:
 - 2.1 Områder for kombiøst skogbruk og jordbruk
- § 25.6 SPECIALOMRÅDER:
 - 6.1 Områder for vannforsyning
 - 6.2 Områder for forurensning
 - 6.3 Områder for forurensning
- § 25.7 FELLESOMRÅDER:
 - 7.1 Felles kjøpveg
 - 7.2 Felles parkeringsplass
 - 7.3 Felles gangveg

STREKESYMBOLER:

- Planområdet grunnet
- Grense for reguleringssone
- Adkomst til vannforsyning
- Forurensningskarakter
- Forurensningskarakter
- Forurensningskarakter
- Vann

Målestokk 1:5000 Skilende 5 m 1000

REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSTEMMELSER FOR
SKUBERG - VOTTEKÅSEN - ÅL KOMMUNE

Det av gitt for: 58/6, 58/15, 59/1 og 59/2

Saksbehandling til byggingssone:

Angivelse	T sak 83/90	14.03.90
1. gangs behandling i byggingssone	T sak 83/90	08.03.90
2. gangs behandling i byggingssone	T sak 83/90	14.11.90
Eigenplanlegg	K sak 36/91	21.03.91

Planen utarbeidet: 23.09.89

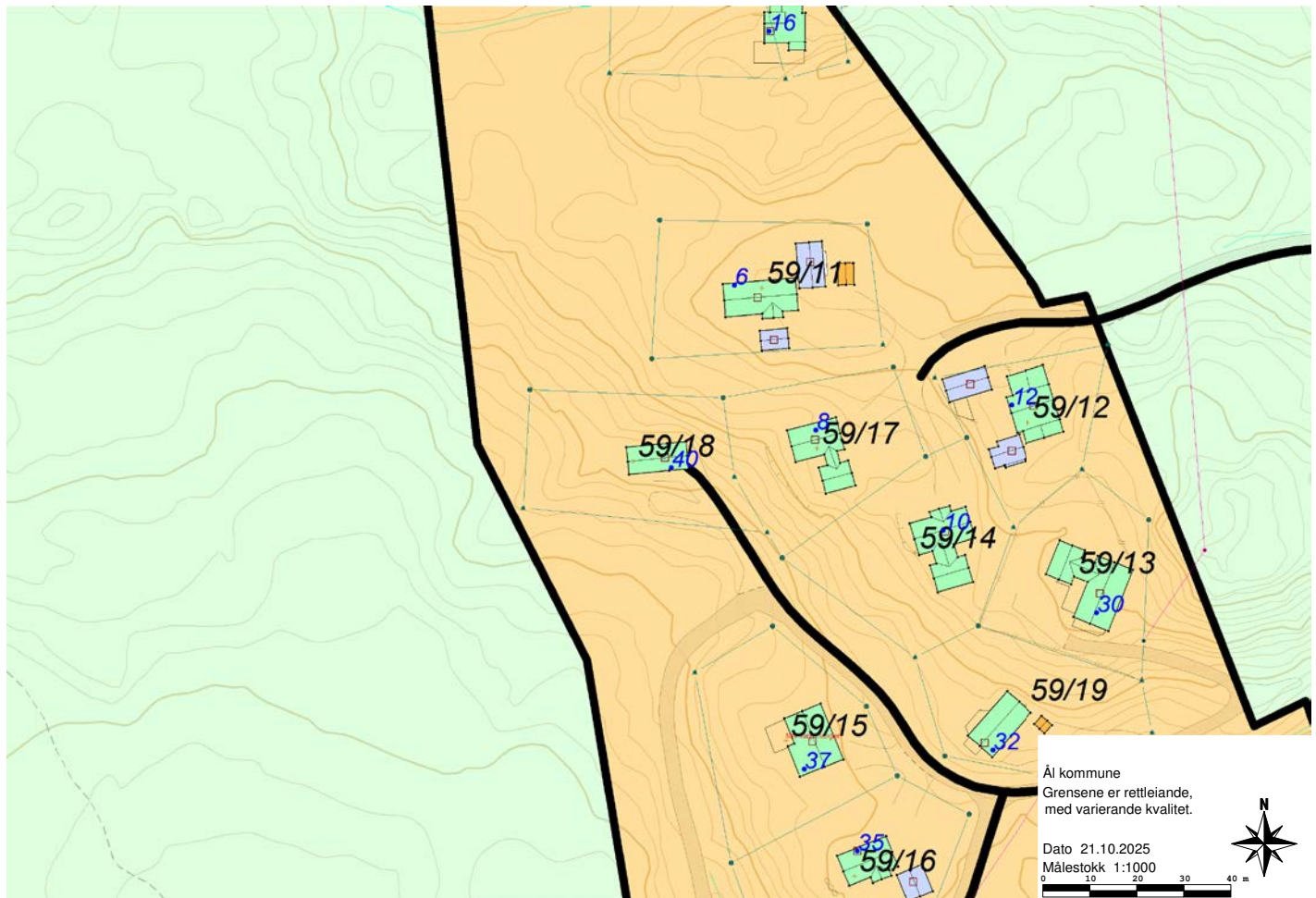
Planen utarbeidet siste gang: 26.11.89

Planen utarbeidet av: *Ingvald Solberg*

Planen utarbeidet av: *Ingvald Solberg*

Planen utarbeidet av: *Ingvald Solberg*





Nabolagsprofil

Nedre Slekabergget 40

Høyde over havet

950 m



Offentlig transport

Ål stasjon Linje F4	20 min 14.7 km
Arnegardskrysset øvre Linje 343	10 min 4.6 km
Arnegardsmyran Linje 336, 343	11 min 5.2 km

Avstand til byer

Hønefoss	2 t 11 min
Gjøvik	2 t 26 min
Oslo	3 t 4 min

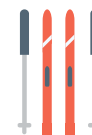
Ladepunkt for el-bil

Ål Skisenter	12 min
EVBox Sundrevegen 117	20 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 337 m
- 461 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Ål Skisenter
- Kjøretid: 12 min
- Skitrekk i anlegget: 5



Aktiviteter

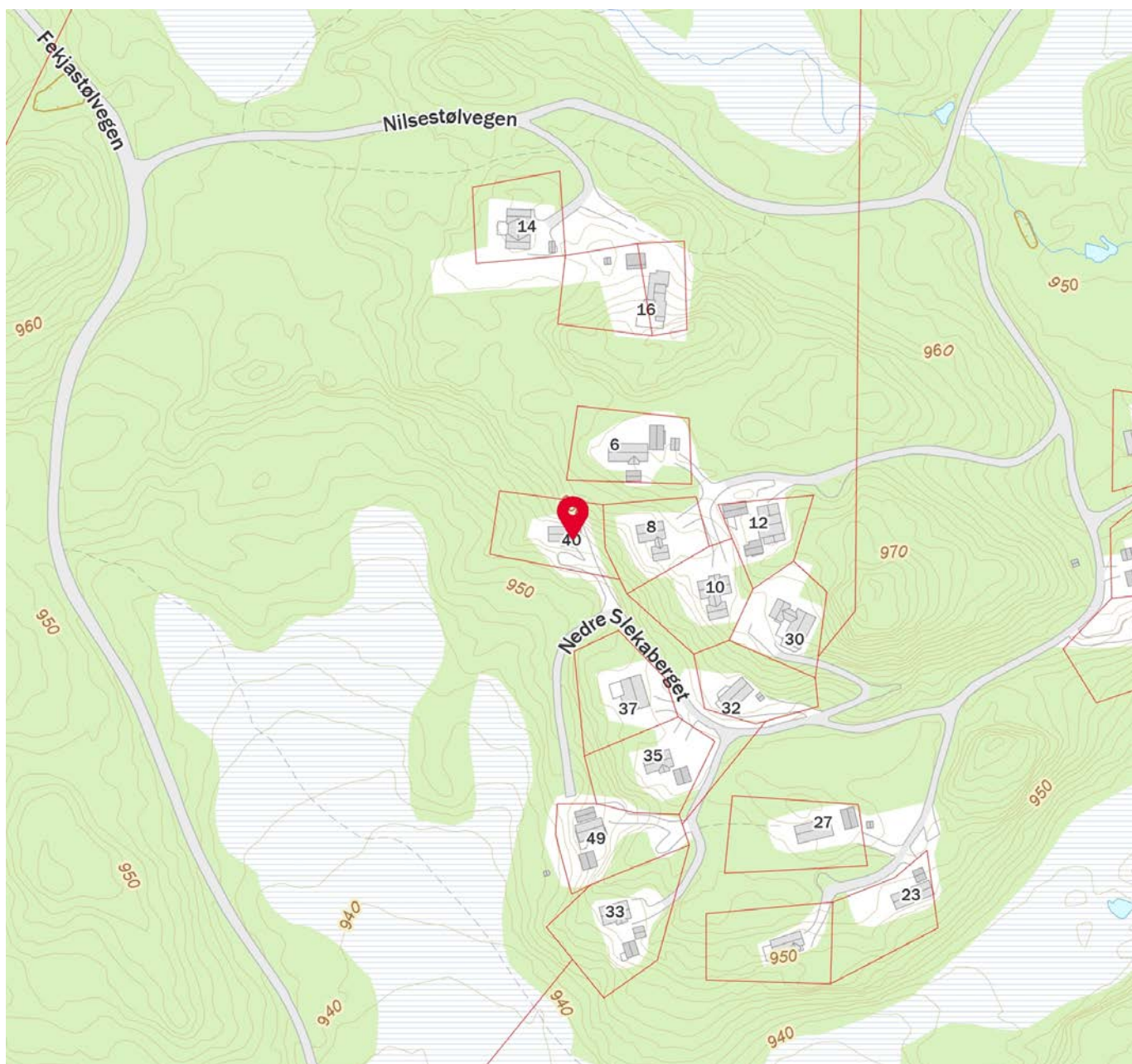
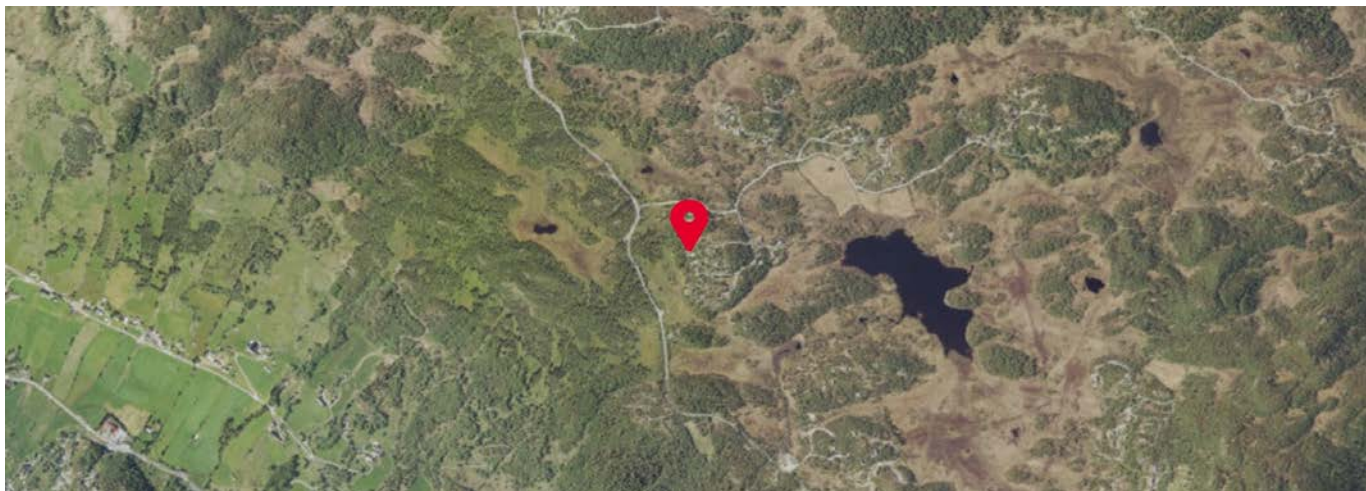
Hallingdal sykkelpark	20 min
Gjeldokk hestesenter	23 min
Hallingdal natur- og miljøsender	20 min
Hallingdal Feriepark	21 min
Høyt & Lavt Hallingdal	21 min
Torpo Stavkyrkje	23 min

Sport

Leveld skule - Ballbinge Ballspill	14 min 8.7 km
Sando skule - Gymnastikksal Aktivitetshall	19 min 12.3 km

Dagligvare

Spar Ål PostNord, søndagsåpent	19 min 14.4 km
Spar Ål PostNord, søndagsåpent	20 min 14 km





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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Nedre Slekaerget 40
3570 ÅL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vibeke Voksøy

Telefon: 402 23 800
E-post: vibeke.voksoy@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre