

aktiv.



Lonhaughøgda 8, 2657 SVATSUM

**Nyoppført sjarmerende  
tømmerhytte i ekte naturparadis.  
Utsikt og gode solforhold.**



Eiendomsmegler MNEF

## Rolf Wegar Gundersen

**Mobil** 982 59 303  
**E-post** rolf.gundersen@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Årnes**  
Rådhusgata 26, 2151 Årnes. TLF. 63 91 26 92

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 490 000,-  
**Omkostn.:** Kr 63 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 553 490,-  
**Selger:** Bent Olav Gruehaugen

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2024  
**BRA-i/BRA Total** 68/72 kvm  
**Tomtstr.:** 1969.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 85, bnr. 24  
**Oppdragsnr.:** 1207240081

# Nyoppført sjarmerende tømmerhytte i ekte naturparadis. Utsikt og gode solforhold.

Drømmer du om et fristed i naturen? Velkommen til denne nyoppførte lille hytta i et ekte naturparadis, perfekt for deg som søker ro og enkelhet. Hytta har naturlig sjarm med torvtak, omringet av naturlandskap, trær og fuglesang.

Hytta byr på følelsen av å bo i ett med naturen, men har samtidig nødvendige moderne fasiliteter. En romslig platting gir mulighet for lange dager utendørs.

Ta kontakt for visning og la denne hytta vise deg hvorfor den kan være ditt nye fristed!

Høydepunkter:

- Relativt nyoppført
- Vedovn
- Stor platting
- Naturtomt
- Sjarmerende torvtak
- Sportsbod
- Inngjerdet tomt
- Fantastisk utsikts - og solforhold
- God takhøyde
- Flotte tur og sykkelstier i nærområdet

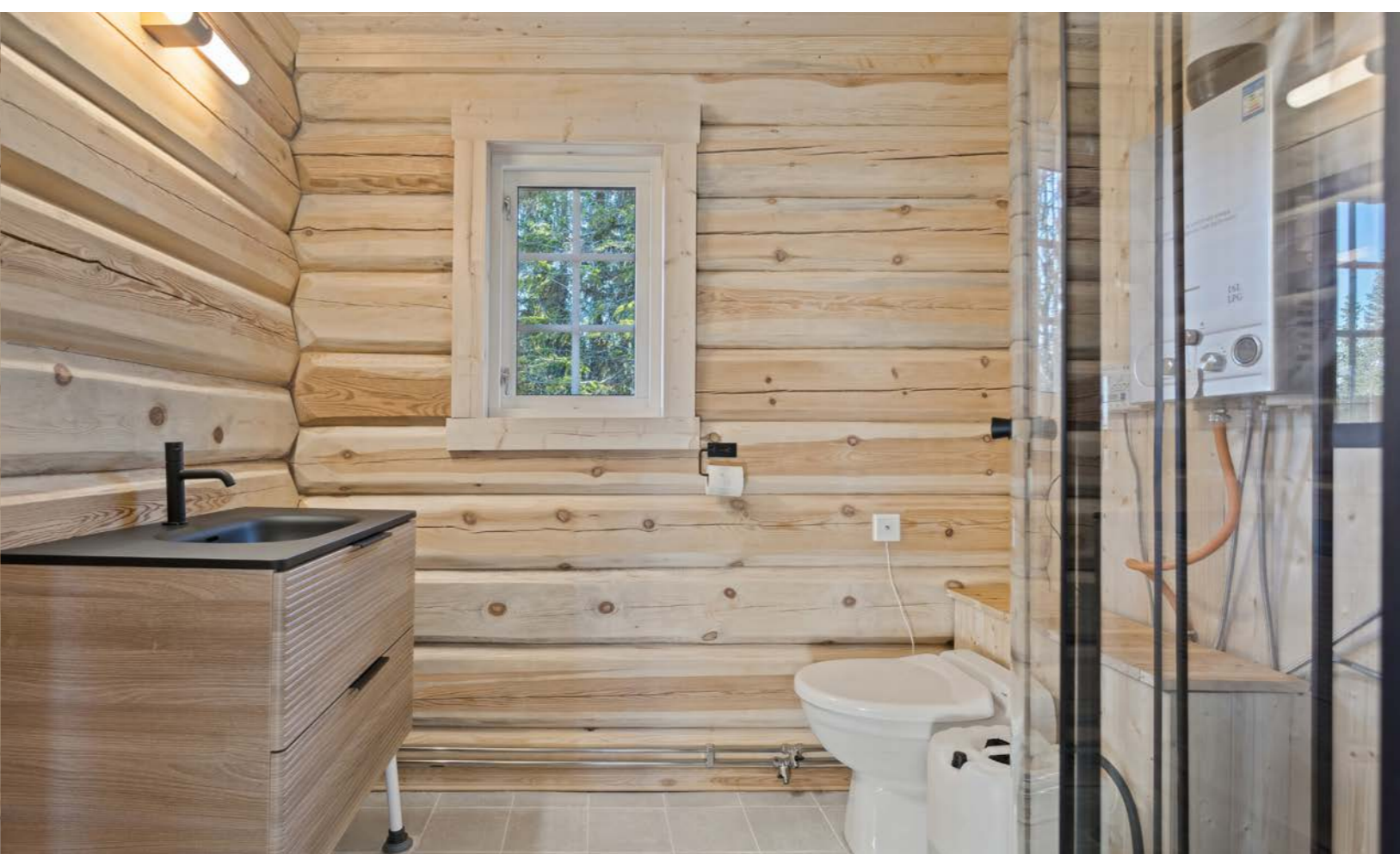


# Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	12
Om eiendommen .....	16
Egenerklæring .....	51
Nabolagsprofil .....	64
Forbrukerinformasjon .....	72
Budskjema .....	73



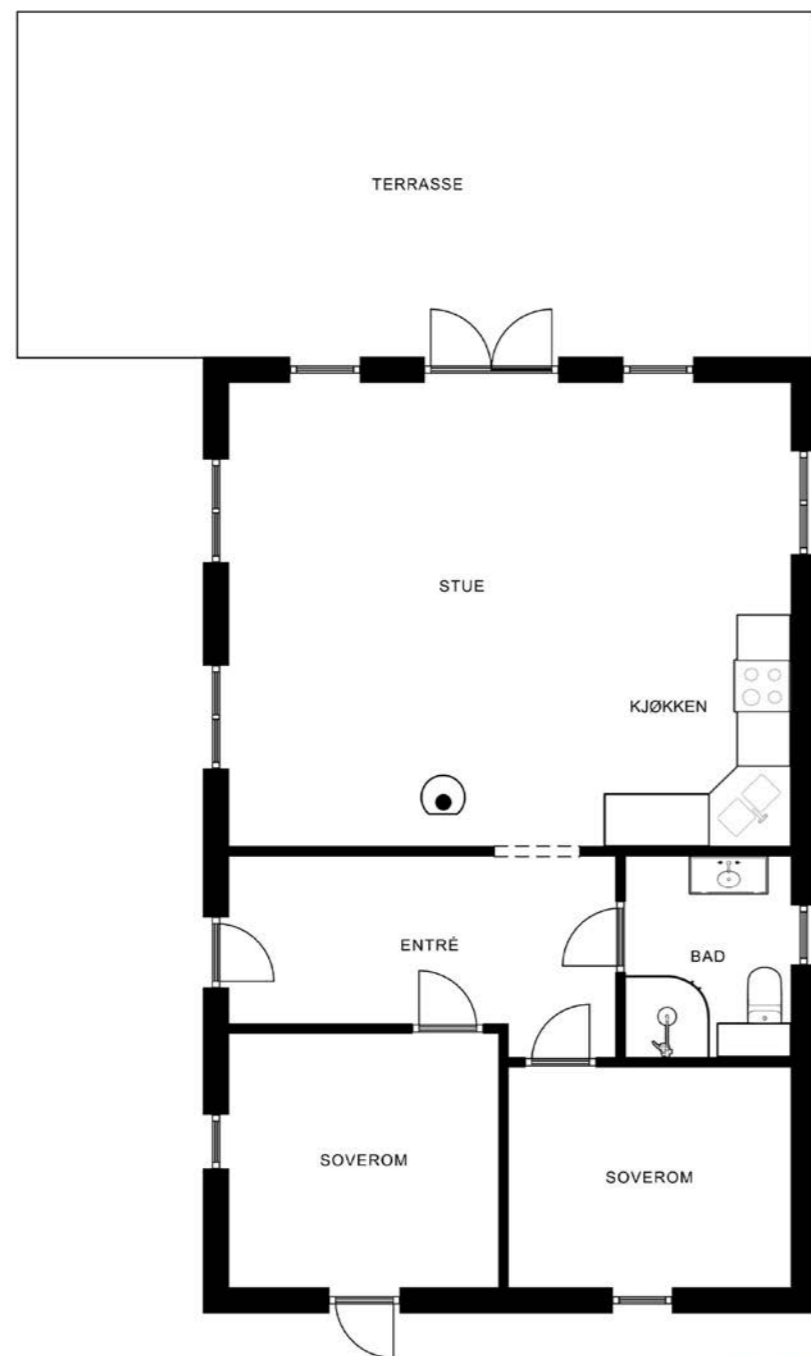






# Plantegning

## 1. etasje



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



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

## Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 68 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 72 m<sup>2</sup>

TBA: 40 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 68 m<sup>2</sup> Entré, 2 soverom, stue/kjøkken og bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

40 m<sup>2</sup>

### Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Bod og teknisk rom

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fra 01.01.2024 gleder nye regler for arealmåling.

Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes

med nye arealbegreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Frem til annet blir bestemt vil det opereres med

begge arealbegrepene i rapporten. Areal i denne

rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og

definisjoner i forbindelse med arealmåling ved

omsetning og/eller verdisetting av boenheter er

beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i

hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det

tidspunkt oppmålingen fant sted. Frem til ny forskrift

foreligger vil det i en overgangsperiode også de

"gamle" arealbegrepene P-ROM og S-ROM benyttes.

Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene

og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et

rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet

tilhører. Det samme gjelder BRA-i og BRA-e.

Rommenes bruk kan være i strid med

byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er

ingen forutsetning at rom medtatt i P-arealet eller

BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig

opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet

på befaringstidspunktet som bestemmer

betegnelsen, og om de defineres som BRA-i, BRA-e

eller (P-rom eller S-rom), uavhengig av hva som er

godkjent av bygningsmyndighetene. Dette betyr at

rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e

(P-rom og S-rom) selv om de er i strid med

byggeforskriftene. Dersom arealer er av stor

betydning for kjøper anbefales en laser-scanning/

kontrollmåling av boligen før kjøp. Avvik kan

forekomme grunnet boligens utforming. Fravikelse

av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

Bod:

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei,

dagslysflate eller takhøyde?

Ja, lav takhøyde.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1969.2 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Naturtomt med gruset gårdsplass.

### Beliggenhet

Svatsum er en bygd i Vestre Gausdal, Gausdal

kommune. Bygda består av Øvre Svatum og Nedre

Svatsum.

Helvete er et gjel ved sørenden av Espedalsvatnet i

Gausdal kommune i Innlandet. Her finner man

Norges største samling av store jettegryter. De

største er opptil 50 meter dype og 20–30 meter

brede. Navnet «Helvete» kommer av at gjelet var

vanskelig å passere med hest og slede på den tiden

det var gruvedrift i Espedalen.

Siden 1998 har det årlig blitt arrangert

Svatsumdågå («Svastomsdågå») i Svatum. Det

foregår som regel den siste helga i august.

Svatsumdågå innledes med konsert i jettegrytene i

Helvete fredag, med vanlig martnaauksjoner og fest

lørdag. Dagene avsluttes søndag med ulike

aktiviteter.

### Adkomst

Veier som leder til Svatum er riksvei 255 fra

Lillehammer, Gålå/ Børkdalsvegen fra Harpefoss og

riksvei 255 fra Vinstra via Skåbu. Det vil bli satt opp

visningsskilt under visning.

### Bebyggelsen

Spredt fritidsbebyggelse.

### Bygningssakkyndig

Boligtaksering Oslo & Akershus AS

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Bygget er oppført i 2024. Fritidsbolig oppført med

laftet tømmervegger, merk at dagens krav til

isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere enn

hva man oppnår med laftet tømmer, det er egne

regler ved laftet bygninger. Som det fremkommer i

rapporten er det registrert enkelte symptomer på

avvik fra normal tilstand. Foruten avvik og

oppgraderingsbehov gir hytta et normalt godt

inntrykk i forhold til alder. All informasjon om

eiendommen med bygg er gitt av rekvirent. Det er

ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det

er skader, lekkasjer, problemer skadedyr, skjegg/

sølvkre eller maur. For ytterligere informasjon og

andre viktige bemerkninger se under egne premisser

og byggebeskrivelser med respektive

tilstandsgrader.

Saltak teknet med torv. Takrenner og nedløp i stål/

blekk. Laftet tømmervegger over grunnmur.

Rundstokker i tak. Vinduer med 2 lags isolerglass.

Rød profilert stalldør med 2 lags isolerglass fra

2020. Dobbel terrassedør med 2 lags isolerglass fra

2022. Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2022.

Terrasse på ca. 40 m<sup>2</sup> med adkomst fra stue.

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

våtrom?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Egeninnsats

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Støpt plate med fliser

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i

mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Se tilstandsrapport

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på

terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Selvbygger

#### Innhold

1. etasje: Entré, 2 soverom, stue/kjøkken, bad, bod og sportsbod.

#### Standard

Overflater:

Gulv med skifer og heltre. Vegger med panel og tømmervegger. Panel i himling.

Entré:

Fin og romslig entré med skifer på gulv og høyt under taket.

Stue/kjøkken:

Koselig stue med åpen løsning til kjøkken. Utgang fra stuen til solrik plattning. Stuen har vedfyring som gir en stemningsfull atmosfære på kalde dager. Her er det god plass til å innrede med det en selv måtte ønske.

Hytta har rød profilert kjøkkeninnredning med heltre benkeplate og inneholder både gasskomfyr og oppvaskkum.

Bad:

Bad i moderne hyttestil med flislagt gulv, gulvvarme og tømmervegger. Badet inneholder Jets toalett, servant med skuffinnredning i eik og dusjkabinett.

Soverom:

Hytta inneholder to gode soverom med plass til senger og garderobe.

Eget utvendig bygg med teknisk rom og sportsbod for lagring.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig

og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Betongdekke/støpt plate på mark.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Konsekvens/tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Overflater Gulv (bad):

Ca. 8 mm fall til sluk fra terskel.

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 krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas utbedring av avviket.

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

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

Forhold som har fått TG3:

Sluk, membran og tettesjikt (bad):

Plastsluk

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Ikke membran i våtsoner.

Konsekvens/tiltak:

- Innhent dokumentasjon, om mulig. Det mangler membran på vegger i våtsoner, fuktskader kan oppstå ved lekkasje. Dokumentasjon må foreligge for å lukke avviket i NS3600, uten dokumentasjon er det umulig å si noe om materialer som er brukt eller hvordan badet er bygget opp. Nærmere undersøkelser anbefales. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Ventilasjon (bad):

Ingen ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

- Ingen ventilerings utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak:

- Spalte eller veggventiler for tilluft må lages. Dårlig inneklime kan oppstå, fukt/damp fra dusjing vil ikke bli ledet bort, dampskader kan oppstå. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes.

Avtrekk (stue/kjøkken):

Ingen ventilator.

Vurdering av avvik:

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

- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres. Matos og dårlig inneklime kan oppstå.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Ventilasjon:

Ingen ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Ingen ventilerings utover åpning av vindu. Ikke dagens krav til ventilasjon etc.

Konsekvens/tiltak:

- Om mulig må balansert ventilasjon vurderes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere balansert ventilasjon eller andre tiltak for å bedre kvaliteten på innemiljøet. Boligen tilfredsstillende ikke dagens krav til ventilasjon samt inneklime, det må foretas nærmere undersøkelser samt utbedringer for å oppnå dagens krav til ventilasjon. Ved dagens bruk vurderes ikke ventilasjonen til å fungere optimalt eller være tilstrekkelig. Dårlig inneklime kan oppstå samt kondensskader om oppussing/rehabiliteringer ikke foretas.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Varmtvannstank:

Gass varmtvannsbreder.

Det er påvist andre avvik:

- Slike installasjoner skal ikke monteres i rom med dårlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Mangel på oksygen og dårlig inneklime kan oppstå.

Kostnadsestimat: Under 10 000

#### Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til

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

#### Hvitevarer

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

#### Parkering

Parkering på gruset gårdsplass.

#### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

#### Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong,

veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## Energi

### Oppvarming

- Vedfyring.
- Diesel varmer på yttervegg med tilluft på 1 soverom. Varmeren er appstyrt og manuelt styrt
- Solcelleanlegg
- Gass varmtvannsbreder

### 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 490 000

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, 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 85, bruksnummer 24 i Gausdal kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3441/85/24:

07.12.1854 - Dokumentnr: 990135 - Utskifting Sameieskog i Baklien  
Overført fra: Knr:3441 Gnr:85 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.1865 - Dokumentnr: 900050 - Utskifting Sameieskogen Kjølen  
Overført fra: Knr:3441 Gnr:85 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

30.07.1928 - Dokumentnr: 900524 - Elektriske

kraftlinjer

Vestre Gausdal elk. kraftledning

Overført fra: Knr:3441 Gnr:85 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.1958 - Dokumentnr: 1621 - Skjønn Elektriske kraftlinjer-Øvre Vinstra-Fåberg  
Overført fra: Knr:3441 Gnr:85 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

19.07.1968 - Dokumentnr: 4352 - Erklæring/avtale Rettsforlik ang. fiskevann i Gausdal vestfjell  
Overført fra: Knr:3441 Gnr:85 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.1970 - Dokumentnr: 3214 - Erklæring/avtale Vedlikehold av grendevegen Holevolden - Nore  
Overført fra: Knr:3441 Gnr:85 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.1981 - Dokumentnr: 6568 - Elektriske kraftlinjer  
Avståelse av grunn  
Overført fra: Knr:3441 Gnr:85 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.1992 - Dokumentnr: 1437 - Jordskifte  
Overført fra: Knr:3441 Gnr:85 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.2001 - Dokumentnr: 2319 - Jordskifte Sak 2/2000 Holeseter-Lonhaugvegen i Gausdal  
Overført fra: Knr:3441 Gnr:85 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2011 - Dokumentnr: 1018440 - Jordskifte Jordskiftesak 0500-2011-0003 Holeseter sameie i Gausdal

Overført fra: Knr:3441 Gnr:85 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.2012 - Dokumentnr: 124735 - Jordskifte  
Sak 0500-2011-0003 Holeseter sameie.

Overført fra: Knr:3441 Gnr:85 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.2012 - Dokumentnr: 1085938 - Jordskifte  
Saksnummer 0500-2010-0025 Sneibergvegen  
Overført fra: Knr:3441 Gnr:85 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.2015 - Dokumentnr: 174287 - Jordskifte  
Jordskiftesak: 0500-2012-0027 Langsua  
verneområde Gausdal  
Overført fra: Knr:3441 Gnr:85 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.2016 - Dokumentnr: 428572 - Bestemmelse  
om vannrett  
Rettighetshaver: Knr:3441 Gnr:85 Bnr:19  
Overført fra: Knr:3441 Gnr:85 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2016 - Dokumentnr: 613047 - Bestemmelse  
om veg  
Rettighetshaver: Knr:3441 Gnr:85 Bnr:19  
Overført fra: Knr:3441 Gnr:85 Bnr:2  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.2022 - Dokumentnr: 722624 - Registrering av  
grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3441 Gnr:85 Bnr:2  
Elektronisk innsendt

#### Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det er gitt tillatelse til oppføring av fritidsboligen  
datert 25.10.2022, ansvarlig søker var Hilding Hagen  
Bygg AS. Men aldri søkt om ferdigattest.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og  
eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen  
for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle  
kostnader forbundet med dette.

#### Vei, vann og avløp

Privat vei.  
Det er gitt tillatelse til teknisk installasjon og  
utslippstillatelse til tett tank fra Jets vakuumpolett  
06.09.2022.

Septikktank på 3000 liter. Kommunal tømning 1  
gang per år.

Varmt og kaldt vann på bad og kjøkken via  
vannpumpe og vanntank.

#### Regulerings og arealplaner

Regulert til fritidsbebyggelse.

Kommuneplan:  
- Kommuneplan. Vedtatt 24.02.2011.

Gjeldende regulering:  
- Holeseter hyttegrend med planid: 3441 201107.  
Vedtatt 26.09.2012.

Reguleringsbestemmelser for Holesetra i Gausdal

kommune, datert 04.05.2012.

#### 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.

## Kontraksgrunnlag

#### 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/hjemmeldokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en

akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 490 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger  
62 250 (Dokumentavgift)  
240 (Panteattest kjøper)  
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))  
-----

63 490 (Omkostninger totalt)  
78 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
81 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)  
-----

2 553 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
2 568 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 571 390 (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 63 490

### **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om

Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17 500,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 47 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 65 480,-. Utleggene omfatter markedspakke, oppgjørshonorar, søk eiendomsregister, tilrettelegging, trykte salgsoppgaver, visning, fotograf og utlegg kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Rolf Wegar Gundersen  
Eiendomsmegler MNEF

rolf.gundersen@aktiv.no  
Tlf: 982 59 303

**Ansvarlig megler**





Rolf Wegar Gundersen  
Eiendomsmegler MNEF  
rolf.gundersen@aktiv.no  
Tlf: 982 59 303

Bankenes Boligmegler AS avdeling Årnes,  
Rådhusgata 26  
2150 Årnes  
Tlf: 639 12 692

**Salgsoppgavedato**

15.11.2024

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Lonhaughøgda 8, 2657 SVATSUM  
 GAUSDAL kommune  
 # gnr. 85, bnr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m<sup>2</sup> BRA-i: 68 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.10.2024

Rapportdato: 14.11.2024

Oppdragsnr.: 11483-1667

Referansenummer: NW4415

Autorisert foretak: Boligtaksering Oslo & Akershus AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

## Boligtaksering Oslo & Akershus AS



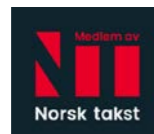
Rapportansvarlig

Gunnar Mårdalen

Uavhengig Takstingeniør

gunnar@bolig-taksering.no

469 16 636



Lonhaughøgda 8, 2657 SVATSUM  
Gnr 85 - Bnr 24  
3441 GAUSDAL

Boligtaksering Oslo & Akershus AS  
Vestvollen 8  
2040 KLØFTA



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løstørre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 11483-1667

Befaringsdato: 25.10.2024

Side: 3 av 24

## 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Bygget er oppført i 2024. Fritidsbolig oppført med laftet tømmervegger, merk at dagens krav til isolasjon, tetthet, ventilasjon m.m. er strengere enn hva man oppnår med laftet tømmer, det er egne regler ved laftet bygninger.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Foruten avvik og oppgraderingsbehov gir hytta et normalt godt inntrykk i forhold til alder. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av revirent.

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

### Fritidsbolig - Byggeår: 2024

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak tekket med torv. Takrenner og nedløp i stål/blekk. Laftet tømmervegger over grunnmur. Rundstokker i tak.

Vinduer med 2 lags isolerglass.

Rød profilert staldør med 2 lags isolerglass fra 2020. Dobbelt terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2022. Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2022.

Terrasse på ca. 40 m<sup>2</sup> med adkomst fra stue.

[Gå til side](#)

#### INNENDIG

Gulv med skifer og heltregulv. Vegger med panel og tømmervegger. Tak med panel. Betongdekke/støpt plate på mark.

Peisovn i stue.

Hvite profilerte dører

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med flisbelagt gulv og gulvvarme, jets toalett, servant, dusjkabinett og eik innredning. Tømmervegger og panel samt panel i tak.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Rødt profilert kjøkken med heltre benkeplate. Gasskomfyr. Oppvaskkum.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Gass varmtvannsbreder.

Diesel varmer på yttervegg med tilluft på 1 soverom. Varmeren er appstyrt og manuelt styrt.

Solcelleanlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Trolig blande jordmasser i grunnen.

Trolig kun naturlig avrenning.

Støpt dekke på grunn.

Skrånet tomt, opparbeidet rundt boligen.

Septikktank på 3000 liter. Kommunal tømning 1 gang per år.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

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

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

### Bod

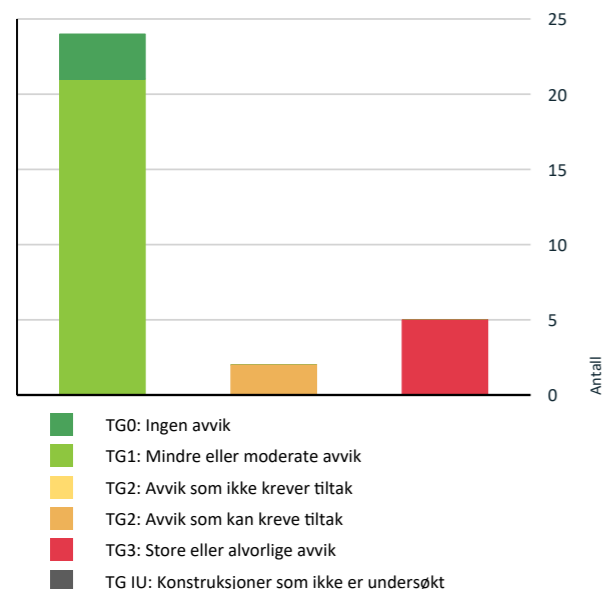
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke forelagt før befaringsstidspunktet. Om boligen er ombygget kan det pålegges rivning/ny søknad.



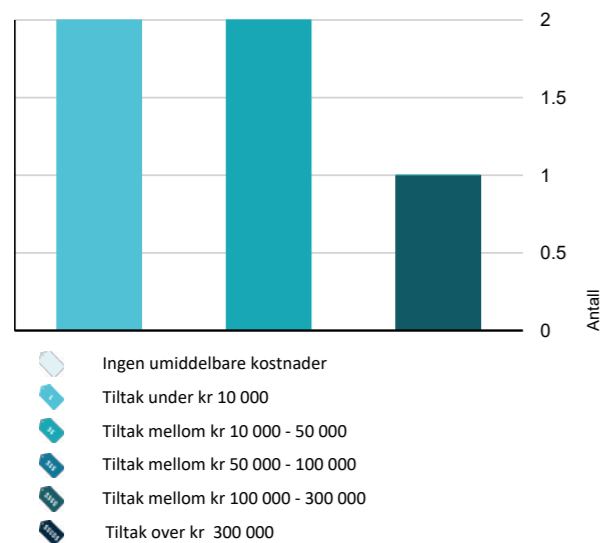
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det må forventes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

Standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales at det gjennomføres en "laser-scanning" av boligen.

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

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

### Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ⚠ **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ⚠ **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ⚠ **Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ⚠ **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ⚠ **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ⚠ **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ⚠ **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

## Boligens energimerking



ENERGIMERKE

### Beskrivelse

Energimerket viser energitilstanden for bygningen, basert på hvor mye energi bygningen krever gjennom året og hvor stor andel av oppvarmingen som kan dekkes av andre energibærere enn fossil olje og elektrisitet. Energimerket indikerer hvor store energikostnadene blir ved normal bruk.

### Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

### Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

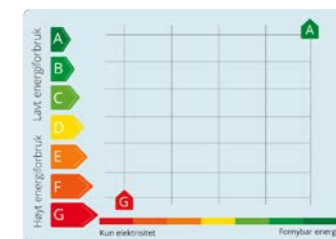
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

### Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2024

**Anvendelse**  
Benyttes til fritidsbolig

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Kommentar**  
Iflg. ambitia

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Saltak tekket med torv.

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål/blekk.

### Veggkonstruksjon

Laftet tømmervegger over grunnmur. Tømmer fra Nes kommune i Akershus.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Rundstokker i tak.

### Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass.

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport

### Dører

Rød profilert staldør med 2 lags isolerglass fra 2020. Dobbel terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2022. Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2022.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 40 m<sup>2</sup> med adkomst fra stue.

## INNVENDIG

### Overflater

Gulv med skifer og heltregulv. Vegger med panel og tømmervegger. Tak med panel.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke/støpt plate på mark.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

### Radon

Ut fra ferdiggattest/brukstillatelse er gitt skal det være radonsperre montert.

### Pipe og ildsted

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

Peisovn i stue.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige dører

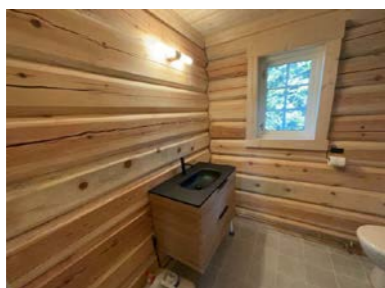
Hvite profilerte dører

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

Bad med flisbelagt gulv og gulvvarme, jets toalett, servant, dusjkabinett og eik innredning.



### 1 ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Tømmervegger og panel samt panel i tak.

### 1 ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Ca. 8 mm fall til sluk fra terskel.

#### 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 krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

# Tilstandsrapport

#### Konsekvens/tiltak

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

### 1 ETASJE > BAD

## TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk

#### Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Ikke membran i våtsoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det mangler membran på vegger i våtsoner, fuktskader kan oppstå ved lekkasje. Dokumentasjon må foreligge for å lukke avviket i NS3600, uten dokumentasjon er det umulig å si noe om materialer som er brukt eller hvordan badet er bygget opp. Nærmere undersøkelser anbefales. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



### 1 ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med servant, toalett dusjkabinett.

### 1 ETASJE > BAD

## TG 3 Ventilasjon

Ingen ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

#### Konsekvens/tiltak

- Spalte eller veggventiler for tilluft må lages.

Dårlig inneklime kan oppstå, fukt/damp fra dusjing vil ikke bli ledet bort, dampskader kan oppstå. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

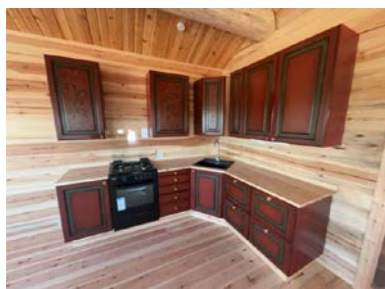
Det bemerkes at undersøkelsene/hulltagningen kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

## KJØKKEN

### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Rødt profilert kjøkken med heltre benkeplate. Gasskomfyr. Oppvaskkum.



### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 3 Avtrekk

Ingen ventilator.

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Rommet har ingen ventilasjon.

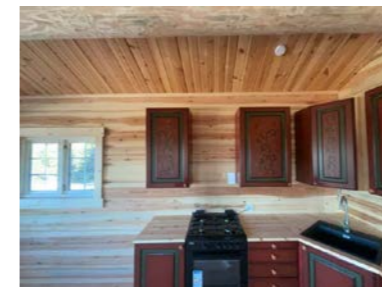
#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Matos og dårlig inneklima kan oppstå.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

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

### TG 1 Avløpsrør

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

### TG 3 Ventilasjon

Ingen ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Ikke dagens krav til ventilasjon etc.

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig må balansert ventilasjon vurderes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere balansert ventilasjon eller andre tiltak for å bedre kvaliteten på innemiljøet.

Boligen tilfredsstillende ikke dagens krav til ventilasjon samt inneklima, det må foretas nærmere undersøkelser samt utbedringer for å oppnå dagens krav til ventilasjon. Ved dagens bruk vurderes ikke ventilasjonen til å fungere optimalt eller være tilstrekkelig. Dårlig inneklima kan oppstå samt kondensskader om oppussing/rehabiliteringer ikke foretas.

Kostnadsestimat: Under 10 000



# Tilstandsrapport

## TG 3 Varmtvannstank

Gass varmtvannsbreder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slike installasjoner skal ikke monteres i rom med dårlig ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Mangel på oksygen og dårlig inneklime kan oppstå.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## TG 1 Diesel varmer

Diesel varmer på yttervegg med tilluft på 1 soverom. Varmeren er apptyrt og manuelt styrt.

## Elektrisk anlegg

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

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

Solcelleanlegg.

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.

2024

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

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?

# Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

### Generelt om anlegget

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

Nei

### Generell kommentar

MERK; Det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Takstmannen er ikke el. fagkyndig. Det anbefales nærmere kontroll av el. anlegget av godkjent el. installatør pga. alder og ikke synlige installasjoner.



## TG 0 Branntekniske forhold

*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.*

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

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg/overtagelse.

Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Det skal være minst ett sløkkeutstyr (pulver, skum vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5. år.

## Tilstandsrapport

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

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

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

#### TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent drenering. Trolig kun naturlig avrenning.

#### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt dekke på grunn.

#### TG 0 Terrengforhold

Skrånet tomt, opparbeidet rundt boligen.

#### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### TG 1 Septiktank

Septiktank på 3000 liter. Kommunal tømning 1 gang per år.

## Bygninger på eiendommen

### Bod



#### Anvendelse

Benyttes til bod

#### Byggeår

2024

#### Kommentar

Iflg. Rekvirent

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Bod oppført med trebindingsverksvegger til antatt fast grunn eller stabile masser. Saltak i trekonstruksjoner, tekket med torv. Støpt dekke. Boden er ikke videre vurdert/inspisert eller tilstandsvurdert.

Teknisk rom med batterier og aggregat.

Boder blir større utsatt for fukt m.m. innvendig, det er derfor påregnelig med større slitasje på garasjer, boder osv. en på boliger.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

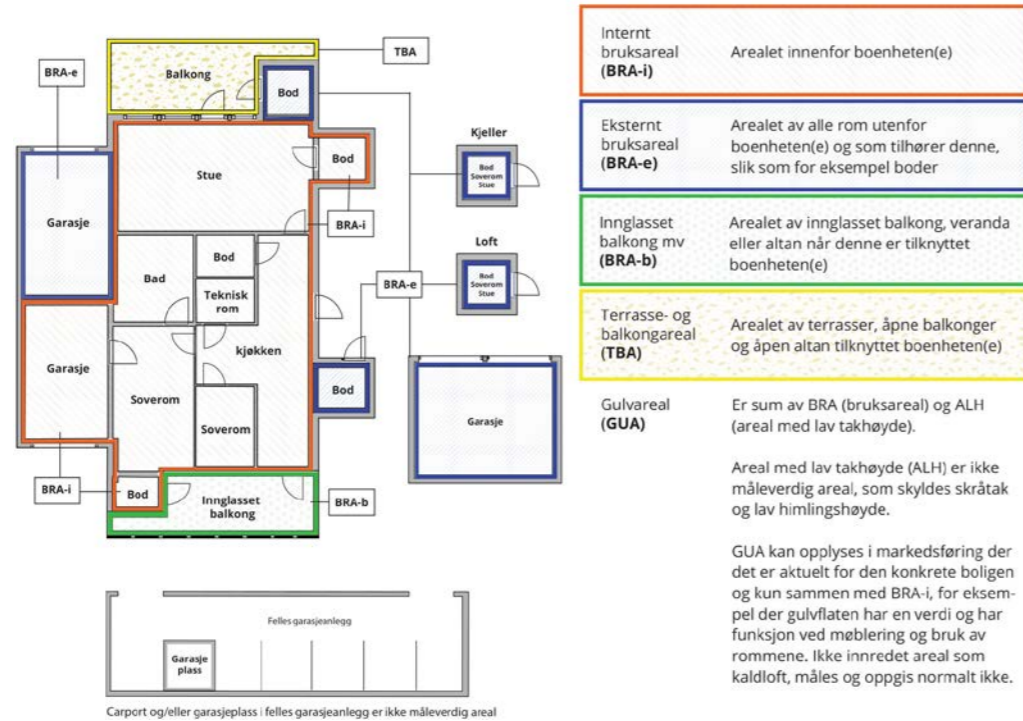
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



**Internt bruksareal (BRA-i)**  
Arealet innenfor boenheten(e)

**Eksternt bruksareal (BRA-e)**  
Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

**Innglasset balkong mv (BRA-b)**  
Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

**Terrasse- og balkongareal (TBA)**  
Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	68			68	40
<b>SUM</b>	<b>68</b>				<b>40</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>68</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken, Bad		

## Kommentar

Fra 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom forsvinner og erstattes med nye arealbegreper, BRA-i, BRA-e og BRA-b. Frem til annet blir bestemt vil det opereres med begge arealbegrepene i rapporten. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Frem til ny forskrift foreligger vil det i en overgangsperiode også de "gamle" arealbegrepene P-ROM og S-ROM benyttes. Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. Det samme gjelder BRA-i og BRA-e.

Rommens bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P-areal eller BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i, BRA-e eller (P-rom eller S-rom), uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e (P-rom og S-rom) selv om de er i strid med byggeforskriftene. Dersom arealer er av stor betydning for kjøper anbefales en laser-scanning/kontrollmåling av boligen før kjøp.

Avvik kan forekomme grunnet boligens utforming.

Fravikelse av NS 3940 kan forekomme på bakgrunn av skjønn.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

### 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

### Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

## Bod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
1 Etasje		4		4	
<b>SUM</b>		<b>4</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>4</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Bod , Teknisk rom	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke forelagt før befaringstidspunktet. Om boligen er ombygget kan det pålegges rivning/ny søknad.

### 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

### Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Lav takhøyde

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	68	0
Bod	0	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.10.2024	Gunnar Mårdalen	Takstingeniør
	Bent Olav Gruehaugen	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3441 GAUSDAL	85	24		0	1969.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Lonhaughøgda 8

### Hjemmelshaver

Gruehaugen Bent Olav

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Hytta ligger med fin utsikt, nærhet til skiløyper, vannpost, fiskevann m.m.

### Adkomstvei

Privat adkomst.

### Tilknytning vann

Ikke innlagt vann.

### Tilknytning avløp

Ikke tilknyttet. Utvendig tank til gråvann samt egen tank til jets toalett.

### Regulering

Se kommunens planer i området

### Om tomten

Naturtomt med gruset gårdsplass

### Tinglyste/andre forhold

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

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
250 000	2022



## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.10.2024		Ikke gjennomgått		Nei
Bruktillat./ferdigatt.	28.10.2024		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	28.10.2024		Gjennomgått		Nei
Rekvirent	25.10.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.10.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	25.10.2024		Gjennomgått		Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningsesakkyndiges 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.

- Bygningsesakkyndig 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. Bygningsesakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode 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 slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/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/NW4415>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arnes	
Oppdragsnr.	
1207240081	
Selger 1 navn	
Bent Olav Gruehaugen	
Gateadresse	
Lonhaughøgda 8	
Poststed	Postnr
SVATSUM	2657
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: BOG

1

Document reference: 1207240081

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar   
Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 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, fuktinnslag, 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
- 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
- 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

Document reference: 1207240081

- 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

Document reference: 1207240081

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringselskapet 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 overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

## E-Signing validated

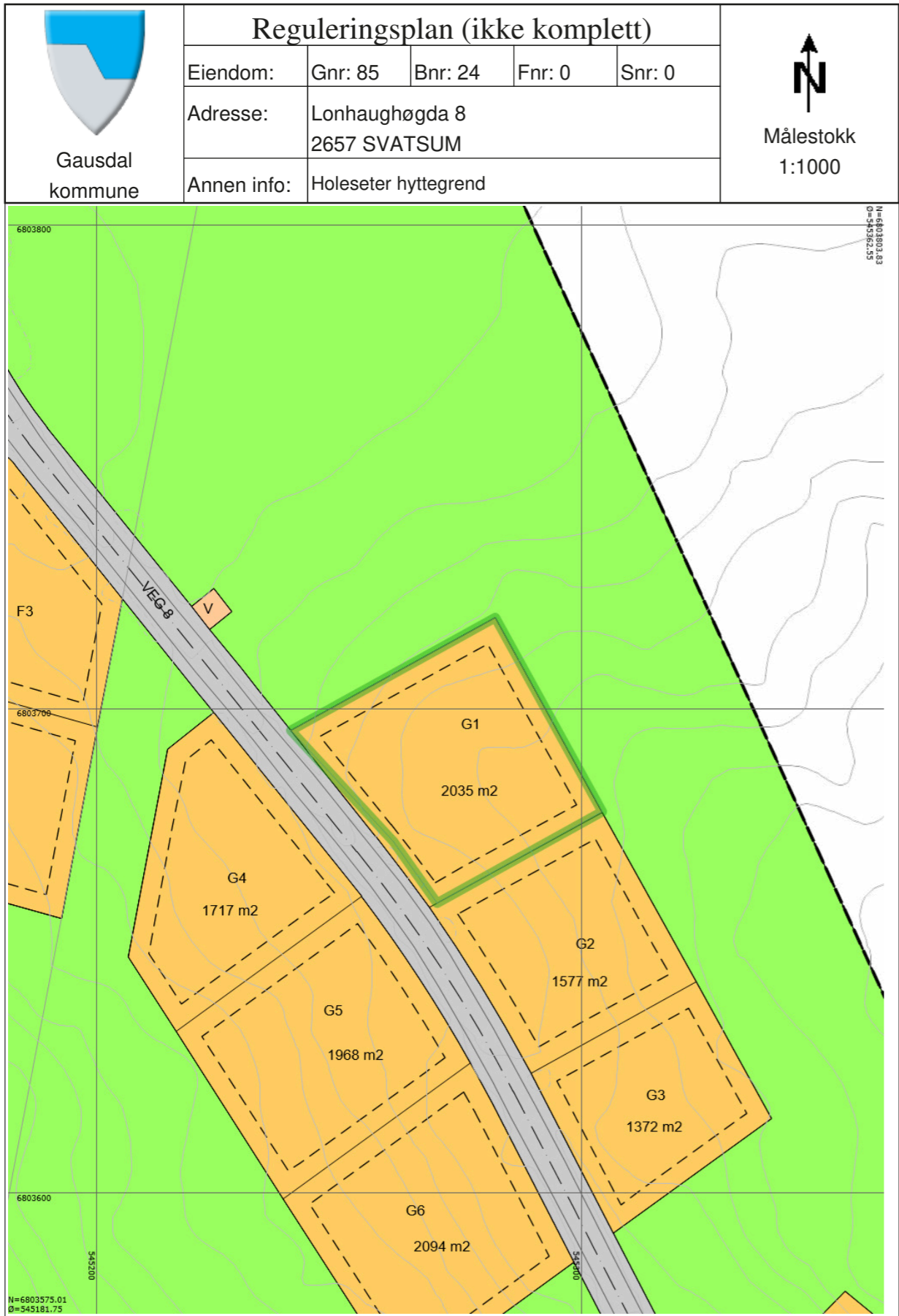
secured by nets
















NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bent Gruehaugen	30b703864b5ba1b162912bd 161850f0b5047028e	31.10.2024 14:54:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1207240081

Document reference: 1207240081

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



Tegnforklaring		
 Bygning	 Veg	 Høydekurve_Gausdal
 Forskningskurve_Gausdal	 Eiendomsgrense	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
 RpGrense	 RpFormålgrense	 Regulert tomtegrense
 Byggegrense	 Regulert senterlinje	 Fritidsbebyggelse
 Veg	 Vannforsyningsnett	 Friluftsmål

HILDING HAGEN BYGG AS  
Mårvegen 57  
2335 STANGE

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-22/00495-10	Mina Engum	25.10.2022

### 85/24/0/0 - Tillatelse til tiltak - oppføring av fritidsbolig, Lonhaughøgda 8. Tiltakshaver: Bent Gruehaugen

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 85 / 24 / 0 / 0  
Ansvarlig søker: HILDING HAGEN BYGG AS  
Tiltakshaver: Bent Olav Gruehaugen

#### Administrativt vedtak jamfør Gausdal kommunestyres delegasjonsreglement av 10.12.2020:

Søknad om tillatelse til tiltak etter pbl. § 20-3, jf. § 20-1, godkjennes.

Med hjemmel i SAK § 6-8, jfr. Kommunestyrets delegering av 10.12.2020, godkjenner Gausdal kommune Bent O. Gruehaugen som selvbygger for utførelse på pipe og ildsted.

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelsene gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges jf. pbl. § 21-9.

Vedtaket er fattet i samsvar med pbl. av 27.06.2008 nr 71 med endringer.

#### Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Når tiltaket er utført, skal det foretas sluttkontroll og anmodes om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl. § 21-10. Tiltaket må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse. Ulovlig bruk kan medføre at det ilegges et overtredelsesgebyr jf. pbl. § 32-8.
2. Det er ikke tillatt å brenne bygningsavfall på byggeplassen. Lokale containerplasser er ment for husholdningsavfall og skal ikke benyttes til bygningsavfall. Bygningsavfall skal leveres til godkjent mottak, GLØR Gjenvinningsstasjoner, [www.glor.no](http://www.glor.no). Ved ev. tilsyn kan kommune forlange kvittering for mottatt avfall.
3. Det kan gjerdes inn et areal på inntil 200 m2 for hver hytteeiendom. Det kan gjerdes inn inngangsparti, biloppstillingsplass og eventuell terrasse. Gjerder skal oppføres med en høyde på inntil 1,2 meter og skal settes opp av trematerialer. Gjerding skal skje slik at beitedyr ikke kommer til skade. Grinder skal vende utover. Gjerder skal vedlikeholdes slik at de ikke utgjør en felle eller fare for beitedyr. Gjerder som ikke vedlikeholdes skal rives. De skal utføres slik at stier, råk, skiløyper og lignende ikke stenges. Jfr. pbl §12-7 nr. 1
4. Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker søke om ferdigattest evt. midlertidig brukstillatelse. Egenerklæring for selvbygger skal følge som vedlegg til søknad om

<b>Postadresse:</b> Gausdal kommune Vestringsvegen 8 2651 Østre Gausdal	<b>Besøksadresse</b> Vestringsvegen 8, 2651 Østre Gausdal <b>E-postadresse</b> <a href="mailto:postmottak@gausdal.kommune.no">postmottak@gausdal.kommune.no</a>	<b>Telefon</b> 61 22 44 00 <b>Internettadresse</b> <a href="http://www.gausdal.kommune.no">www.gausdal.kommune.no</a>	<b>Bankkonto</b>  <b>Foretaksregisteret</b> 961 381 274
----------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------

ferdigattest, jfr. byggesaksforskriftens § 8-1. Vi minner om at det ikke er tillatt å ta tiltaket i bruk før ferdigattest evt. midlertidig brukstillatelse er gitt av kommunen.

#### Saksopplysninger:

Søknad om tillatelse etter pbl. § 20-3 er mottatt 18.08.2022. Tilleggsdokumenter i mange omganger og er sist mottatt 20.10.2022.

Søknaden gjelder oppføring av fritidsbolig i tømmer. Tiltakets art og formål er i tråd med gjeldende reguleringsplan.

Tegninger, situasjonsplan og redegjørelse er mottatt 20.10.2022.

#### Nabovarsel:

Naboer og gjenboere er varslet i samsvar med bestemmelsene i pbl. § 21-3. Det er ikke registrert merknader til tiltaket.

#### Plangrunnlag:

I gjeldende reguleringsplan for Holesetra i Gausdal Kommune, vedtatt/godkjent 04.05.2012, sist endret/revidert 26.09.2013, er tomte regulert til fritidsbebyggelse med en tomteutnyttelse på 120m2 BYA.

Bebygd areal, takform, antall etasjer og høyder er innenfor bestemmelsene i gjeldende plangrunnlag. Etter utført omsøkt prosjekt har søker beregnet tomteutnyttelse BYA til å bli 4,012 %.

#### Beliggenhet og høydeplassing:

Bygget tilfredsstiller krav satt i pbl. § 29-4 angående plassering, høyder og avstand til grenser. Høydeplassing godkjennes til sokkelhøyde kote 929,9 jf. pbl. § 29-4 første ledd.

#### Veg, adkomst og parkering:

Eiendommen har adkomst fra regulert privat veg. Det er vist biloppstillingsplasser på situasjonsplan.

#### Vann- og avløp:

Utslippstillatelse gitt 06.09.2022.

#### Visuell utforming:

Tiltaket har etter plan- og bygningsmyndighetenes skjønn gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering jf. pbl. § 29-2.

#### Adresser til eiendommer og bygninger:

Eiendommen har adresse: Lonhaughøgda 8, 2657 Svatum.

#### Matrikkel nybygg: Fritidsbolig

I henhold til Lov om eiendomsregistrering (matrikkeloven) § 25 og matrikkel forskriftenes § 60, skal kommunen registrere opplysninger om nye bygninger i matrikkelen samt endringer av opplysninger om bygninger. Matrikkelen er landets offisielle eiendomsregister.

Areal tomt = 1969 m<sup>2</sup>

Nytt bebygd areal = 79 m<sup>2</sup>

Det registreres en ny pipe.

Bygningstype: 161 Fritidsbolig

Vannforsyning: Privat fellesbrønn

Avløp: Utslippstillatelse til tett tank fra Jets toalett datert 06.09.2022.

Det legges inn følgende bruksareal (BRA) for bygningen i matrikkelen:

Etasje	BRA i Matrikkelen	Alt. areal 2
H01	67 M2	5 M2

Følgende bruttoareal (BTA) for bygningen legges inn i matrikkelen:

Etasje	BTA i Matrikkelen
H01	74 m <sup>2</sup>

Boligspesifikasjon:

Bruksenhetsnummer		Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall wc
Etasjekode	Løpenr					
H01	01	67 m <sup>2</sup>	3	1	1	1

**Tilsyn:**

Det er ikke foretatt tilsyn i saken.

**Tiltaksklasse:**

I søknaden er tiltaket plassert i tiltaksklasse 1.

**Ansvar:**

Gjennomføringsplan med tilhørende erklæringer om ansvarsrett er mottatt. Generelt: Ansvarsområder som ikke er oppført på gjennomføringsplan er ansvarlig søkers ansvar jf. pbl. § 23-4, jmfør SAK § 12-2, c siste avsnitt. Dette gjelder også for senere innsendte gjennomføringsplaner. Er det avvik mellom gjennomføringsplan og ansvarserklæring(er) vil ansvarserklæringen være bestemmende. Det må innsendes korrigeret ansvarserklæring og/eller gjennomføringsplan om det ikke er samsvar mellom disse. Kommunen behandler ikke erklæringer om ansvarsrett. Nye erklæringer og oppdaterte gjennomføringsplaner som innsendes, journalføres i byggesaken uten noen form for vedtak eller tilbakemelding til søker.

Bent O. Gruehaugen har erklært ansvarsrett på utførelse av pipe/ildsted. Privat personer kan ikke erklære ansvarsrett, derfor behandler vi denne som en søknad om personlig godkjenning. Prosjektering og kontroll av pipe er belagt med ansvarsrett av Hilding Hagen Bygg AS. Søknaden godkjennes.

**Gebyr:**

Faktura på gebyr i forbindelse med byggesaken sendes tiltakshaver separat. Det vises til kommunens gebyrregulativ for byggesaksbehandling, vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 33-1.

**Klagerett:**

*Med hjemmel i forvaltningslovens § 28 kan vår avgjørelse påklages til Statsforvalteren i Innlandet innen tre uker etter mottatt vedtak. Klagen skal sendes til Gausdal kommune, Vestringsvegen 8, 2651 Ø. Gausdal. Klagen må begrunnes, angis hva det klages over og hvilke endringer som ønskes. Det opplyses samtidig om adgangen til å anmode om utsatt iverksetting inntil en eventuell klage er endelig avgjort jmfør forvaltningslovens § 42.*

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer*

Med vennlig hilsen  
Gausdal kommune

Mina Engum  
Rådgiver byggesak

Bjørn Steinar Nyfløtt  
Fagansvarlig byggesak

Vedlegg:  
Tegninger  
Situasjonsplan  
Terrengsnitt  
IMG\_20221020\_0001.jpg  
IMG\_20221020\_0002.jpg  
IMG\_20221020\_0003.jpg

Kopi til:  
Bent Olav Gruehaugen

HILDING HAGEN BYGG AS  
Mårvegen 57

2335 STANGE

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-22/00518-3	Steinar Mæhlum	06.09.2022

### **G/bnr. 85/24 Lonhaughøgda 8, tillatelse til tiltak teknisk installasjon , utslippstillatelse til tett tank fra Jets vakuumpolett**

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	85 / 24 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	HILDING HAGEN BYGG AS
Tiltakshaver:	Bent Olav Gruehaugen

#### **Administrativt vedtak jamfør Gausdal kommunestyres delegasjonsreglement av 10.12.2020:**

Søknad om tillatelse til tiltak etter pbl. § 20-3, jf. § 20-1, godkjennes. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Det må avklares om tiltaket kommet i konflikt med kabler og/eller ledninger i grunn eller luft.
2. Når tiltaket er utført, skal dette meldes til kommunen og anmodes om utstedelse av ferdigattest. Tiltaket må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse. Ulovlig bruk kan medføre at det ilegges et overtredelsesgebyr jf. pbl. § 32-8.

For utslippstillatelsen gjelder følgende vilkår:

1. Det tillates bare vakuumpoletter som bruker maks 1 liter pr spyling.
2. Toaletter som er avhengige av strøm skal gå på 230 Volt, ev. solcelle med aggregat back up.
3. Tanken skal ikke overstige 3000 liter, og tankkvaliteten skal være NS 1545 godkjent eller bedre.
4. Tanken skal tømmes hvert år, og det skal være helårsveg som tåler akseltrykk på minst 8 tonn.
5. Det skal monteres varslingsanordning som varsler før tanken blir full.
6. Tanken skal legges minst 30 meter fra drikkevannskilde.
7. Annet vann, for eksempel gråvann, tillates ikke ledet til den tette tanken.

#### **Saksopplysninger:**

<b>Postadresse:</b> Gausdal kommune Vestringsvegen 8 2651 Østre Gausdal	<b>Besøksadresse</b> Vestringsvegen 8, 2651 Østre Gausdal <b>E-postadresse</b> <a href="mailto:postmottak@gausdal.kommune.no">postmottak@gausdal.kommune.no</a>	<b>Telefon</b> 61 22 44 00 <b>Internettadresse</b> <a href="http://www.gausdal.kommune.no">www.gausdal.kommune.no</a>	<b>Bankkonto</b> <b>Foretaksregisteret</b> 961 381 274
----------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------

Vi viser til søknad om utslippstillatelse til tett tank fra Jets vakuumpolett i fritidsbolig på nevnte eiendom, mottatt 02.09.2022. Tiltaket søkes samtidig som en teknisk installasjon etter plan- og bygningslovens § 20-3.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for «Holesetra», der det i bestemmelsene § 3.14 står følgende; «Som privetløsning er tillatt biologisk toalett basert på formuldringsprinsippet og som har merkingstillatelse fra Statens forurensingstilsyn. Alternativt tillates vakuumpolett-system til tett tank. Slamtømming skal skje i henhold til gjeldende forskrifter gitt av Gausdal kommune». Søknaden er således i tråd med gjeldende plan.

Avløpsvannet fra vakuumpolettet skal oppsamles på tett tank. Annet avløpsvann tillates ikke oppsamlet på tanken. Det skal ikke legges inn vann i fritidsboligen.

Om vegen inn til hyttefeltet er stengt med bom, må det inngås avtale med sjåfør på tømmebil om åpning av bommen.

#### **Ansvar:**

Ole Jacob Søgård erklærer ansvarsrett for UTF nedsetting av tett tank.

#### **Gebyr:**

Faktura på gebyr i forbindelse med byggesaken sendes tiltakshaver separat. Det vises til kommunens gebyrregulativ for byggesaksbehandling, vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 33-1.

#### **Klagerett:**

Med hjemmel i forvaltningslovens § 28 kan vår avgjørelse påklages til Statsforvalteren i Innlandet innen tre uker etter mottatt vedtak. Klagen skal sendes til Gausdal kommune, Vestringsvegen 8, 2651 Ø. Gausdal. Klagen må begrunnes, angis hva det klages over og hvilke endringer som ønskes. Det opplyses samtidig om adgangen til å anmode om utsatt iverksetting inntil en eventuell klage er endelig avgjort jamfør forvaltningslovens § 42.

Med vennlig hilsen  
Gausdal kommune

Steinar Mæhlum  
Saksbehandler.

Bjørn Steinar Nyfløtt  
Fagansvarlig byggesak

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Vedlegg:  
Situasjonsplan

Kopi til:  
Bent Olav Gruehaugen  
Kommunelegen i Gausdal



# Nabolagsprofil

Lonhaughøgda 8

## Høyde over havet

913 m



## Offentlig transport

Hestehagen Linje 504	9 min	5.2 km
Vesllia Linje 504	10 min	5.9 km

## Avstand til byer

Lillehammer	58 min
Vinstra	1 t 2 min
Hamar	1 t 40 min
Oslo	3 t 2 min

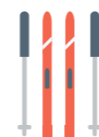
## Ladepunkt for el-bil

Nærbutikken Svatsum	19 min
Strand fjellstue	30 min

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 89 m



Alpin

- Skeikampen
- Kjøretid: 51 min
- Skitrek i anlegget: 11



## Aktiviteter

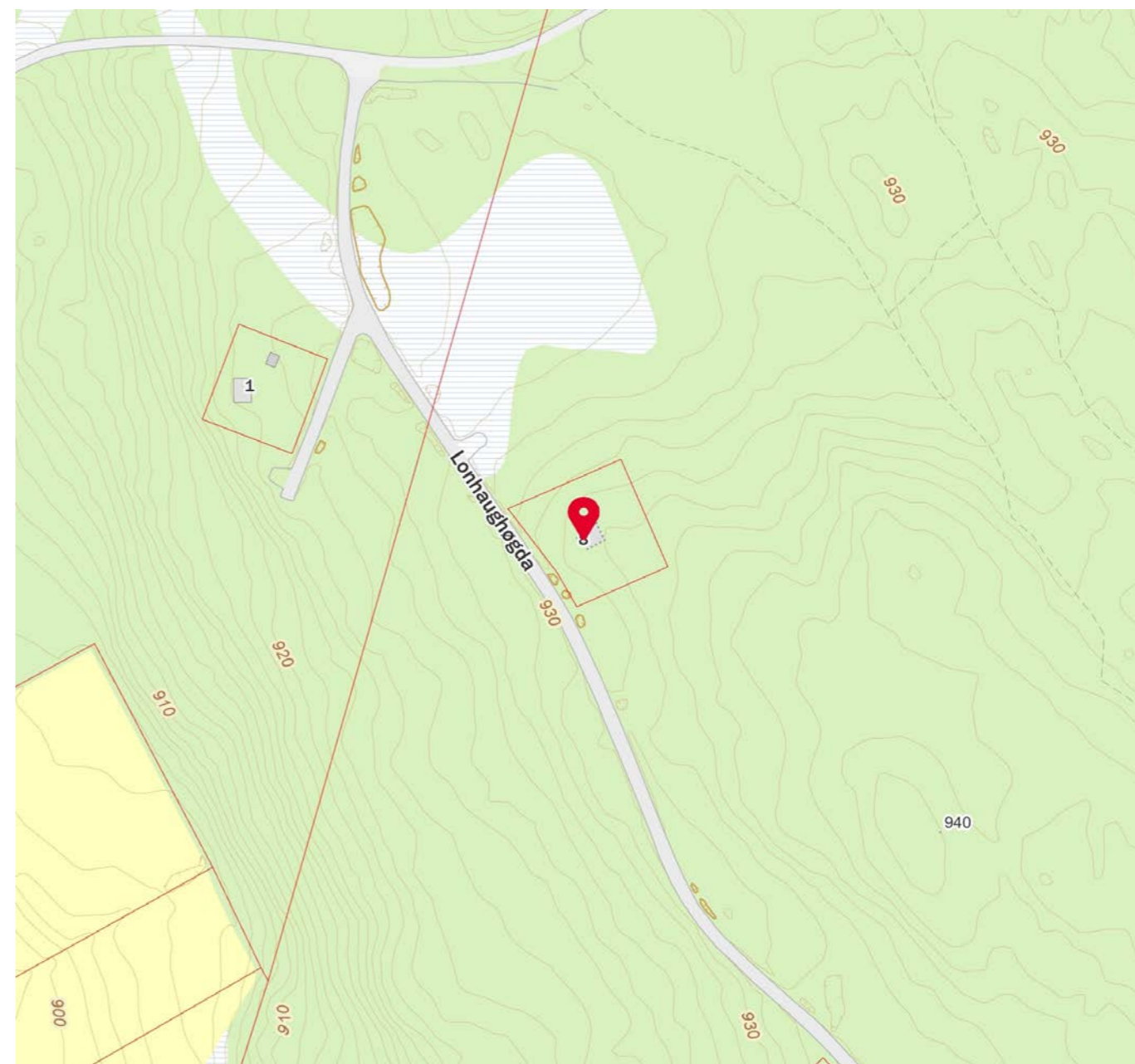
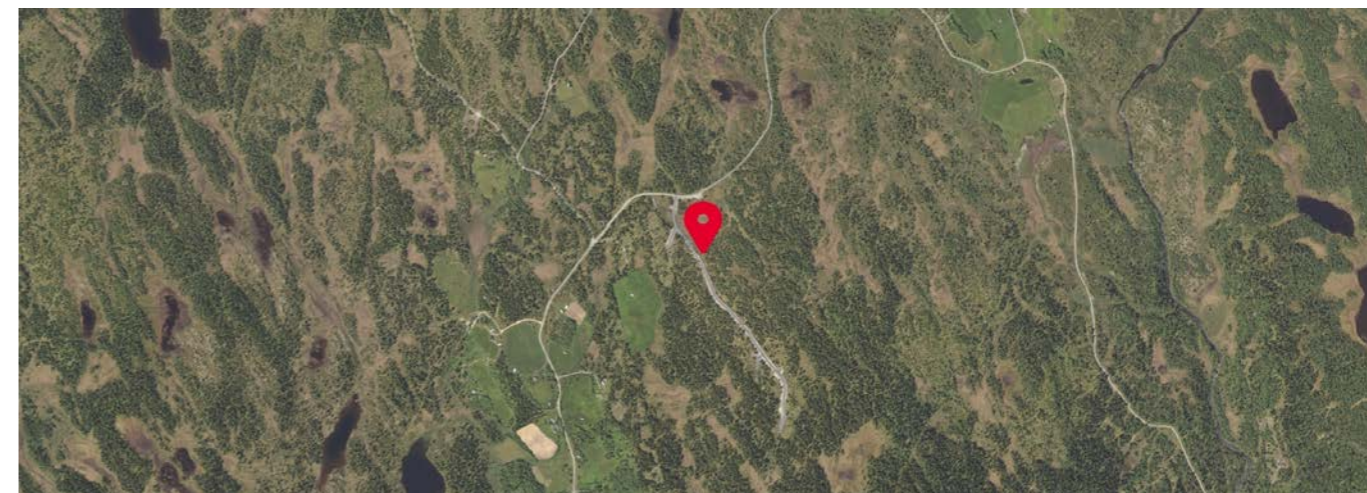
Jettegrytene i Helvete	26 min
Skeikampen Skøytebane	56 min
Skeikampen Terrengpark	56 min

## Sport

Heimly bygdahus Aktivitetshall	18 min	12.6 km
Svatsum skole Aktivitetshall, fotball	19 min	12.9 km

## Dagligvare

Nærbutikken Svatsum Søndagsåpent	19 min	12.7 km
Coop Prix Vestre Gausdal Post i butikk, PostNord	33 min	29 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 eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

### Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

### Egenandel

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

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

### Nytt om tilstandsrapporter

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

### Arealavvik

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

### Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontrakt-signering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- 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

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

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

- 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.

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

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
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).
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Lonhaughøgda 8  
2657 SVATSUM

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Årnes  
**Saksbehandler:** Rolf Wegar Gundersen

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 982 59 303  
**E-post:** rolf.gundersen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre