



aktiv.

Sørliå 15C, 2636 ØYER

**Lys og innbydende fritidsbolig
med attraktiv beliggenhet i Sørliå
– nær både Hafjell Alpinsenter og
Øyer sentrum.**



Daglig Leder/ Partner/ Megler

Henriette Stray Fischer

Mobil 980 19 951

E-post henriette.fischer@aktiv.no

Aktiv Gjøvik Land Toten

Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-

Omkostn.: Kr 76 100,-

Total ink omk.: Kr 3 066 100,-

Årlig festeavgift: Kr 1 600,-

Selger: Sissel Haugen

Salgsobjekt: Fritidseiendom

Eierform: Eiet

Byggeår: 1993

BRA-i/BRA Total 60/61 kvm

Soverom: 3

Gnr./bnr. Gnr. 9, bnr. 19, fnr 31

Gnr. 9, bnr. 19 - andel 1/68

Oppdragsnr.: 1209250163

Lys og innbydende fritidsbolig med attraktiv beliggenhet i Sørli.

Tiltalende og koselig fritidsbolig med god beliggenhet i Sørli.

Hytteområdet har nærhet til dagligvarebutikker, restauranter, sportsbutikk, afterski, skiskole og skiutleie.

I tillegg er det umiddelbar nærhet til alpinbakken, samt kort veg til skiløyper og turområder.

Selve fritidsboligen fremstår som lys og innbydende, og har et nøytralt og pent fargevalg.

Kjøkkenet har innredning i vinkel, og det er fin plass til spisebord i tilknytning til kjøkkenet.

Med åpen løsning mot stue, får man en luftig og god romfølelse.

Koselig sofakrok.

Her kan man nyte dagens måltider eller slappe av etter en lang dag utendørs.

I 2. etasje finner man 3 innredede soverom.

Praktisk med bad i begge etasjer.

Flott uteplass ved inngangspartiet, et nydelig sted å slappe av i frisk luft på solrike dager.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	49
Energiattest	89
Nabolagsprofil	96
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 60 m²

BRA - e: 1 m²

BRA totalt: 61 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 29 m² Stue/ kjøkken, bad og gang med trapp.

BRA-e: 1 m² Utvendig bod.

2. etasje

BRA-i: 31 m² 3 soverom (ikke godkjente rømningsvinduer), bad og gang.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 325 cm og skråhimling.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 217 cm.

Utvendig inntilliggende bod på 1m² er medtatt i det oppmålte arealet som BRA-e.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår: Platting foran inngang.

Tomtetype

Festet

Tomtebeskrivelse

Punktfestet tomt som er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning.

Gruset adkomst, felles parkering.

Eiendommen ble etablert: 02.12.1992.

Årlig festeavgift

Kr 1 600

Festetid

Festetid: 40 år.

Regnet fra 01.12.1991.

Rett til forlengelse.

Regulering av festeavgift

Grunneier har adgang til indeksregulering, slik at den kan økes noe i 2026.

Kontakt megler for ytterligere info rundt festeforholdet.

Festekontrakt datert

10.01.1992.

Beliggenhet

Hyttelandsbyen ligger tett inntil alpinbakken.

Det er kort veg til bakken, og fjellet i Øyer byr på svært gode langrennsmuligheter med 300 km turløyper.

Flotte turområder i nærmiljøet også sommerstid.

Eiendommen har nærhet til Øyer sentrum med dagligvare, et lite utvalg butikker, restauranter og pub.

Her finnes også Lekeland for de minste, Lilleputthammer familiepark, Hafjell med bikepark på sommeren og populær alpinbakke på vinteren.

Til Hunderfossen Familiepark er det ca. 5 min. biltur.

Hunderfossen er Norges mest eventyrlige familiepark, med flotte attraksjoner året rundt.

Her finner man "Trollet" med en herlig eventyrverden, stor familiepark med mange aktivitetstilbud, energisenter, klatrepark og barnas gård med forskjellige dyr.

Vinterparken vinterstid er en magisk opplevelse i seg selv, med byggverk av snø, iskunst, kanefart, vinterlige aktiviteter og fyrverkerishow.

Det er 15 km. til Lillehammer sentrum hvor man finner alle byfasiliteter.

I Lillehammer finner man diverse butikker i gågate, kjøpesenteret Strandtorget med utallige tilbud, rolige kaféer og smakfulle restauranter, bank, apotek, vinmonopol og frisør.

Ønsker man en rolig kveld på byen kan Lillehammer by på en koselig film på kino. For den mer sosiale finnes bra med uteliv og utesteder i helgene.

For den aktivitetslystne finnes mange friluftsmuligheter, her kan nevnes Jorekstad fritidsbad, Tyrili klatresenter, Lysgårdsbakkene hoppanlegg, Birkebeineren skistadion, tennishall og tennisbaner, Stampesletta med friidrettsanlegg og ballbaner, samt Håkonshall sportssenter.

Flotte kulturelle tilbud, konserter og diverse arrangementer finnes året rundt. Norges største friluftsmuseum Maihaugen er en nydelig opplevelse, og er et kulturhistorisk museum i naturskjønne omgivelser på Lillehammer.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst

Se kart.

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved felles visninger.

Bebyggelsen

Det er fritidsbebyggelse i området rundt.

Bygningssakkyndig

Alf Bjørnerud

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen er fra ca. 1993.

Normal standard og planløsning.

Taket er tekket med stålplater.

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier i treverk.

Yttervegg i isolert bindingsverk var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Liggende Yttervegger og utvendig kledning er som fra byggeåret.

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Taksperrer på limtredragere.

Undertaksbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling.

Trevinduer med 1+1 lags glass.

Ytterdør i treverk. Boddør i treverk.

Terrasseplating mot foran inngangspartiet.

Fundamentert med blokker direkte på grunn.

Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, tilstandsgrad er derfor vurdert pga. alder og synlige forhold.

Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drenerør.
Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.
Støpt plate på mark.
Skrånende tomt.

Iht. tilstandsrapport datert 15.09.2025 av Alf Bjørnerud.
For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Påpekte punkter i selgers egenerklæring:

Pkt. 2: Utført av min sønn som er murer på begge bad. Utført av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Pkt. 2.1: Se bildedokumentasjon for bad i 1. etg. utført 2024. Ingen dokumentasjon fra bad i 2. etg.

Pkt. 16: Nytt tak som skal legges nå i september. Faglært: Hafjell Hytteservice.

Tilleggskommentar fra selger:

Det er membran på alle flisbelagte vegger på badet.

Innhold

Fritidsbolig over 2 plan, som inneholder:

2. etasje:

3 soverom (ikke godkjente rømningsvinduer), bad og gang.

1. etasje:

Stue/ kjøkken, bad og gang med trapp.

Terrasseplatting ved inngang.

Utvendig bod.

Standard

Velkommen til Sørli – et av de ettertraktete hytteområdene i Hafjell!

Her får du en fritidsbolig med svært sentral beliggenhet og umiddelbar nærhet til både alpinbakker, langrennsløyper og sommeraktiviteter.

Med kort vei til Øyer sentrum og kun en 15-minutters kjøretur til Lillehammer, ligger alt til rette for et aktivt og komfortabelt fritidsliv – året rundt.

Sørli byr på direkte tilgang til Hafjell Alpinsenter – et av Norges mest populære skidestinasjoner.

En liten gondoltur tar deg også rett inn i langrennsnettet på Øyerfjellet.

På sommerstid er området et eldorado for sykkelentusiaster, med Hafjell Bike Park like i nærheten.

I tillegg har du kort veg til kjente familieattraksjoner som Hunderfossen Familiepark, Lilleputthammer og Jorekstad Fritidsbad.

Fra fritidsboligen er det kort vei til dagligvarebutikk, sportsbutikk, skiutleie, skiskole, restauranter og afterski – med andre ord, alt som skal til for å gjøre ferien bekymringsfri og komfortabel.

Selve fritidsboligen fremstår som lys, luftig og innbydende, med nøytrale farger og god planløsning.

Kjøkkenet har praktisk innredning i vinkel, og det er godt med plass til spisebord i direkte tilknytning til kjøkkenet.

Åpen løsning mot stuen gir en behagelig romfølelse, og den koselige sofakroken blir et naturlig samlingspunkt etter en dag ute i naturen.

Fritidsboligen har tre soverom i 2. etasje og gir dermed god plass til hele familien eller besøkende.

Det gjøres oppmerksom på at ingen av vinduene i soverommene i 2. etasje har godkjent rømningsvei pga midtstolpe.

Ellers finnes en praktisk planløsning med bad i begge etasjer, noe som gir ekstra komfort og fleksibilitet.

Ved inngangspartiet finner du en solrik uteplass som inviterer til late dager og lange sommer/høstkvelder – et perfekt sted å senke skuldrene og nyte den friske fjelluft. Velkommen til visning.

KJØKKEN:

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum.

Flislagt og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr, kombiskap kjølfrys, oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

BAD/ VASKEROM:

Bad 1. etg:

Fliser på gulvet. Panel og fliser på vegger. Panel i himling.

Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning.

Dusj med forheng. Gulvmontert wc. Naturlig avtrekk.

Bad 2. etg:

Fliser på gulvet. Panel og fliser på vegger. Panel i himling.

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger.

Gulvmontert wc. Naturlig avtrekk. Tilluft dør.

INNVENDIGE OVERFLATER:

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat. Fliser.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i 1.etasje.

Trapp av treverk mellom etasjene.
Profilerte tredører.

DIVERSE UTSTYR:

Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.
Innvendig hovedstoppekran er plassert i bad 1. etasje.
Varmepumpe er plassert i stue.
Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 1993 er plassert på bad i 2. etasje.
El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.
- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

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, skap, kommoder og møbler medfølger i salget.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon.

Bygningen er 33 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til et nytt bygg. Det anbefales at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen.
Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid.
Det gjøres oppmerksom på at sameiet er ansvarlig for utvendig bygningsmasse.
Anbefaler at sameiet sine vedtekter leses igjennom.
Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering.
Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover.

Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

Gjør oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført.

Tilbygg/ modernisering:

2016 Egeninnsats. Lagt membran og fliser på badegulv og vegger i dusjnise i 2. etasje.

2024 Egeninnsats. Oppussing bad 1. etg: Ny membran og fliser på gulv og deler av vegger. Skogvang Installasjon står ansvarlig for det elektriske på badet i 1. etg og Medby AS for rørleggerarbeidet i første etg.

2025 Utført av firma. Ny taktekking.

2025 Utført av firma. Gulvbord på tram.

2025 Egeninnsats. Malt utvendig kledning, dørstokker, utedør, trapp, vinduer, vinduskarmer og vannbrett.

Nevnte tilstandsgrader i prospekt er kun et utdrag fra takstrapporten.

For detaljert informasjon om eiendommens tekniske tilstand, utbedringer og tiltak, konsekvenser av TG, samt kostnadsestimat for utbedring rundt de forskjellige punktene henvises det til vedlagte tilstandsrapport

Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i dette.

Utbedringer og tiltak vil bli kjøpers ansvar.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 3 – STORE OG ALVORLIGE TILTAK:

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Diverse rehabilitering/vedlikeholdsarbeid på deler av el-anlegg som naturlig har meldt seg i forbindelse med oppussing av enkelte rom er foretatt, det betyr ikke at hele el-anlegget er rehabilitert.

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen.

Takstmann er ikke el. fagmann og jeg har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.
- Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid.
- Lav høyde mellom grunnen og kledning.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Deler av veggkonstruksjon er kledd inn og der kan være risiko for skjulte skader i veggen som ikke er mulig å avdekke uten fysiske inngrep.
- Risiko for skader på kledning. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens. Grunnen til at dette vurderes som risikokonstruksjoner er faren for fukt i konstruksjonene samt ising over tak. Problemene kan forårsakes av for eksempel feil oppbygning av konstruksjoner, manglende lufting m.m.

Takkonstruksjonen er lukket og inspeksjonsmuligheten er derfor begrenset.

Inspeksjonsluke til lite møneloft var fastskrudd, loft her er derfor ikke inspisert.

Bygninger som er bygget etter eldre standarder, er generelt bygget for å tåle lavere snølast. For bygninger oppført før ca. 2000 har det i standardene vært forutsatt at disse bygningene skal måkes ved høye snølast. Det er derfor vesentlig at en bygningseier kjenner til hvilket snølastnivå taket er prosjektert for og når det er nødvendig å måke taket. Ref. Standard Norge.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting.

Utvendig > Vinduer:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Omremming rundt vinduer er ført ned på vannbrett, risiko for fuktopptrekk i treverket.

Vinduskitt er slitt og har løsnet enkelte steder. Værslitte karmen utvendig. Enkelte vinduer har kondensmerker.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Tiltak anbefales for omramming rundt vinduer. Forhold krever skjerpet grad av tilsyn og vedlikehold med dagens utførelse. Vedlikeholdsarbeider bør påregnes.

Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes.

Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre vinduer medfører økt forbruk av energi til oppvarming.

Varmetap fra vinduer kan forårsake at varm luft stiger inn på kaldtloft/lufting av skråtak og er med på å skape kondens og ising på taktro i den kalde årstiden.

Utvendig > Dører:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dørene har høyt varmetap i forhold til dagens krav. Dørene bærer preg av slitasje, men ivaretar funksjonskrav.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Justering av dører må påregnes. Det er ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører. Dører med høyt varmetap medfører økt forbruk av energi til oppvarming. Oppgraderinger/utskiftninger må påregnes.

Innvendig > Radon:

Vurdering av avvik:

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

Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonforekomst.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

For å sikre et trygt innemiljø i utleieboliger, er det utleier som har ansvaret for å dokumentere radonverdiene i boligen. For å kunne dokumentere forsvarlige radonverdier må det foretas en radonmåling. Denne dokumentasjonen skal være tilgjengelig og kunne vises både for leietakere og ved eventuelle inspeksjoner fra lokale, kommunale myndigheter.

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling. Radon dannes kontinuerlig i jordskorpa, hvor det er uranrike bergarter og/eller løsmasser. Utendørs er konsentrasjonen av radon vanligvis lav, men radon i luften innendørs øker risikoen for lungekreft. Radon kan være farlig når nivået overskrider grenseverdiene som er satt av DSA. Hvis du har målinger på over 100 Becquerel per kubikkmeter (Bq/m³) bør du gjøre tiltak for å redusere nivået. Du bør uansett ikke overskride 200 Bq/m³.

Innvendig > Innvendige trapper:

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp internt i boenhet er smalere enn 80cm. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Det anbefales å montere list under trappetrinn slik at åpningen blir under 10 cm.

Innvendig > Innvendige dører:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører bærer preg av bruksslitasje. Enkelte dører trenger justeringer.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Dørene fungerer i dag, men ut ifra alder og funksjon er utskifting nært forestående.

Innvendig > Andre innvendige forhold:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begrenset oppvarmingsmulighet ved strømbrudd.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 1 så må det etableres annen oppvarmingsmulighet. Dette er en anbefaling, men ikke et krav.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

• Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for røranlegg er oppnådd.

Hovedstoppekran og rør er innkasset, luke bør merkes. "Hovedstoppekran"

Eiers opplysning: Medby AS har utført rørarbeidet.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

• Når vannrør har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør.

Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes. • Det er ikke behov for straktiltak, men skader/ følgeskader kan være en konsekvens av ufagmessig utførelse. Det oppfordres til ytterligere undersøkelser av fagmann.

- Anbefaler å montere system for lekkasjekontroll der det kan oppstå vannlekkasje.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak:

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

Tekniske installasjoner > Varmesentral:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på varmepumpen er ukjent, men er eldre type.

Halvparten av forventet brukstid kan være oppnådd.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak siden varmepumpen fungerer i dag, men ut ifra alder og brukstid kan skader plutselig oppstå på eldre varmepumper.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereder har oppnådd forventet brukstid. Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det anbefales å skifte til ny varmtvannsbereder som er bedre isolert, en ny bereder vil kreve mindre strømforbruk.

Tomteforhold > Terrengforhold:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene). Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.

Eiendommen ligger i et område som er definert som sone med tanke på fare for jord/flomskred risikoscore 2 av 6 hvor 6 anses som størst risiko for å bli berørt av flom.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er ikke behov for strakstiltak, men viktig at man leder vann bort fra bygningen.

Dette for å forhindre økt fuktbelastning på fundamenter/ grunnmur.

For å unngå fuktskader.

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning bærer preg av slitasje. Komfyrvakt anbefales etablert.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskifting/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er dør i våtsone.
- Det er uegnet materiale i våtsone.

Våtrommet er mindre enn 4 m² og det er da krav til at alle deler av rommet er å betrakte som våtsone.

Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Dør er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.
- Materialet i våtsone er beskyttet mot direkte vannsøl.
- Ikke egnet overflate i våtsone (trevirke) kan føre til fuktskader i konstruksjonen, og forkorte brukstiden til veggene.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er manglende membran på våtsone på vegger.

- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt ut over bilder .

Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

- Sluk har redusert mulighet for inspeksjon da vaskemaskin var plassert over sluk.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt ved gjennomføringer. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/ innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekkliste/ kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert dusjgarnityr i dusjsone. Det er ikke dusjmulighet på rommet når det står vaskemaskin i dusj.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det må monteres dusjgarnityr. vaskemaskin kan ikke benyttes samtidig med dusj.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Våtrommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte og løsning for tilluft til våtrommet.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er dør i våtsone.
- Det er uegnet materiale på vegg i våtsone.

Våtrommet er mindre enn 4 m² og det er da krav til at alle deler av rommet er å betrakte som våtsone.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Dør er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.

Materiale på vegg er ikke beskyttet mot fuktpåkjenning. Plasseringen i våtsone kan føre til fuktskader i konstruksjonen, og forkorte brukstiden til materialet. Tiltak anbefales for å unngå fuktskader.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tett dusjkabinett og åpent avløp er en forutsetning for våtrommets sikkerhet, da fritt vann på gulv/vegg må unngås. Bruk av dusjkabinett hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Ved bruk av dusjkabinett er veggene/gulv bak dusjkabinettet allikevel definert som våtsone. Enkelt våtrom som ikke tilfredsstillers dagens krav og må brukes deretter. Selv om de tekniske løsningene kan være utført korrekt etter eldre byggeforskrifter, vil det være risiko for at vegger ikke tåler påkjenningene fra dagens bruk, særlig hvis bruken innebærer daglig direkte vannsprut på gulv og vegger. Dusjing direkte på gulv/vegger gir økt belastning på konstruksjonene. Ikke synlig forhøyningsring i sluk, usikkert om membran er ført ned bak klemring.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførelse dersom dette er mulig. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes vil det ikke kunne verifiseres hvordan utførelsen av våtrommet er gjort.
- Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til sluk, men ut fra alder kan skader og funksjonssvikt oppstå. Det er ikke behov for strakstiltak siden våtrommet er i daglig bruk, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Våtrommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:
- Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte og løsning for tilluft til våtrommet.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE

TILTAK:

Ingen punkter registrert.

Parkering

Biloppstillingsplass på anvist felles plass.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

2086932

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. 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

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

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

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.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Energi

Oppvarming

Oppvarming består av strøm.

I hovedsak ved hjelp av: Varmepumpe. Panelovner.

Dersom beboelsesrom mangler oppvarming på visning følger det heller ikke med ovner i disse rommene ved overtagelse.

Dersom røykvarsler eller brannslukningsutstyr er utgått på dato, defekt eller mangler i boligen ved visning vil heller ikke dette medfølge boligen ved overtagelse.

Info strømforbruk

Strømforbruk vil variere etter bruk og behov i hver enkelt familie.

Strømkostnaden avhenger av hvilken strømvtale du har tegnet, samt hvilken leverandør som leverer strøm til din eiendom.

Det må beregnes kostnader til både nettleie og forbruk.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 990 000

Kommunale avgifter

Kr 12 000

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Årlige kommunale gebyrer er: Kr 11 975,98

Antall terminer faktureres gebyrene: 4

De kommunale avgiftene dekker vann, avløp og eiendomsskatt.

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

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste.

Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme.

Disse opplysningene sammenstiller kostnader for fjoråret, med summer fordelt per fagområde.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 597 903

Andre utgifter

Faste løpende kostnader:

- kommunale avgifter og eiendomsskatt
- kostnader Sørli hytteeierforening
- festeavgift
- strøm
- tv/ internett
- forsikring
- generelle vedlikeholdskostnader
- brøyting og vedlikehold av stikkvei inn til eiendommen og gårdsplass

Disse kostnadene vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd, etc.

Årlig velavgift

Kr 12 000

Velforening

Det betales kr. 12.000,- pr år til Sørli Hytteeierforening.

Dette dekker tv, internett, renovasjon, vei og gress.

Festeavgift er ikke dekket av dette, og tilkommer i faktura.

Se vedlagte vedtekter i prospekt.

Info vannavgift

Det ble 27.03.2025 vedtatt av Kommunestyre (sak 33-25) at alle som er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha vannmåler innen 01.01.2030.

Tilbud lånefinansiering

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

Sameiet

Sameienavn

Sørli 1 Hytteforening

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 9, bruksnummer 19, festenummer 31 i Øyer kommune. Gårdsnummer 9, bruksnummer 19 i Øyer kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3440/9/19/31:

08.07.1992 - Dokumentnr: 6570 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 40 år

Årlig festeavgift: NOK 600

Bestemmelser om regulering av leien

Med flere bestemmelser

Pant for forfalt festeavgift

Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.1995 - Dokumentnr: 2040 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3440 Gnr:9 Bnr:19

01.01.2020 - Dokumentnr: 786749 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0521 Gnr:9 Bnr:19

Gjelder denne registerenheten med flere

Andel i realsameie:

Dok. nr 1252356 tinglyst 11.09.2018
OPPRETTELSE AV REALSAMEIE
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3440 GNR: 9 BNR: 19 IDEELL: 1/68

Tinglyste dokumenter kan fåes ved henvendelse til megler. Megler oppfordrer interessenter til å lese samtlige tinglyste dokumenter før man eventuelt legger inn bud.

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende bygg er registrert på eiendommen i dokumentasjon oversendt fra kommunen:

- Bygningsnr. 23232928 Fritidsbygg(hyttersommerh. ol)

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.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Ytterligere søknader/ vedtak/ godkjenninger/ bruks- eller fasadeendringer foreligger ikke. Dersom slike tiltak er utført på eiendommen uten å søke/ melde inn til kommunen vil dette bli kjøpers ansvar.

Lovlighet:

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

Pga. lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert mot nabo.

Det er ikke godkjent rømningsvindu ihht dagens krav, fra noen av soverommene i 2. etasje.

I risikoklasse 4 må minst annethvert rom for varig opphold ha rømningsvindu. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning

Vei, vann og avløp

Vann:

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Eiendommen har ikke vannmåler.

Avløp:

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Vei:

Eiendommen er tilknyttet privat vei, og kjøper må beregne kostnader til brøyting og vedlikehold av veg/ gårdsplass.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i Kommunedelplan - Kommunedelplan Øyer sør (31.5.2007) er avsatt til:

Forretning - Nåværende

Gjeldende regulering:

3440 257 Sørli hyttegrenn (26.5.2011)

Formål: Fritids- og turistformål

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler, evt ta kontakt med kommunen for info.

Relaterte planer:

Kommunedelplan Øyer sør (31.5.2007)

Hafjell Alpinanlegg, nedre del (4.7.1985)

Planforslag:

3440 201502 KDP Øyer Sør

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Det kreves egenerklæring om konsesjonsfrihet på rødt skjema.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

76 100 (Omkostninger totalt)

92 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

94 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 066 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 082 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 084 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 76 100

Betalingsbetingelser

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

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr. 60.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13.900,-, oppgjørshonorar kr 7.900,- og visninger kr 3.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 60.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg/ vederlag i henhold til oppdragsavtale. Disse omfatter grunnbok, tinglyste avtaler, elektronisk signering, kommunal info, velforening, feste, eierskifte, foto, markedsføring og sikring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 60.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Henriette Stray Fischer
Daglig Leder/ Partner/ Megler
henriette.fischer@aktiv.no
Tlf: 980 19 951

Ansvarlig megler bistår av

Henriette Stray Fischer
Daglig Leder/ Partner/ Megler
henriette.fischer@aktiv.no
Tlf: 980 19 951

Oppdragstaker

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, organisasjonsnummer 923 816 607
Strandgata 30, 2821 Gjøvik

Salgsoppgavedato

29.09.2025



Velkommen til Sør lia 15c!



Kjøkken med plass til spisebord.



Nyte dagens måltider.



Kjøkkenet har innredning i vinkel.





Nøytralt fargevalg.



Koselig sofakrok.



Soverom I. Ikke godkjent rømningsvindu.



Lun og god atmosfære.



Soverom II. Ikke godkjent rømningsvindu.



Avslappende og koselig.



Hjemmekontor på hytta eller gjesterom? Ikke godkjent rømningsvindu.



Godt med soveplasser.



Bad med lys innredning.



Bad med dusj.



Bad med opplegg for vaskemaskin.



Gang med trapp til 2. etasje.



Velkommen inn!



Gang med oppheng for jakker.



Nyte solrike dager.



Uteplass ved inngangspartiet.











Populært hytteområde.



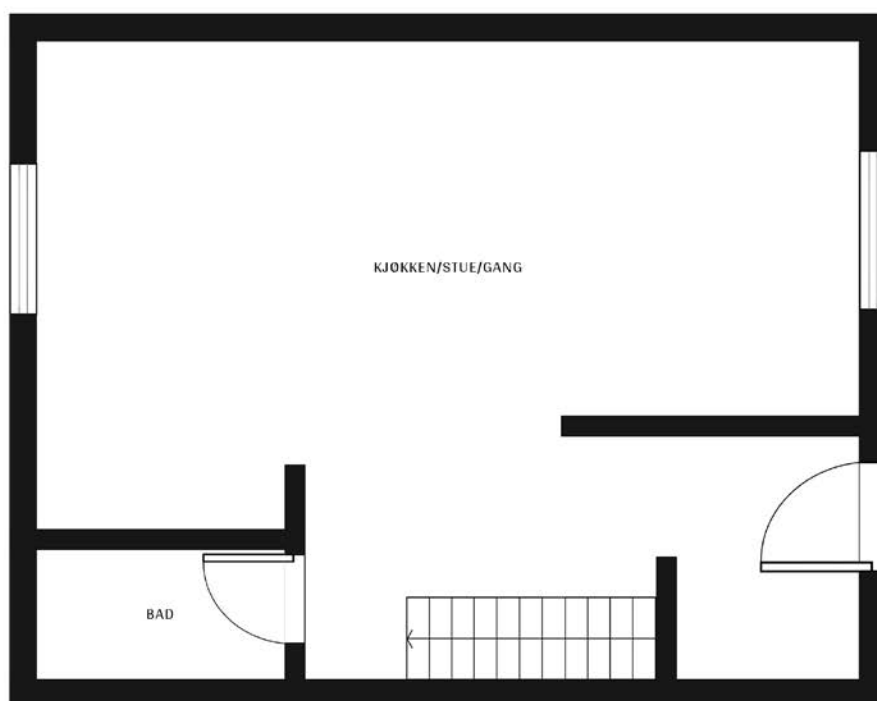
Kort veg til turområder, skiløyper og alpinbakke.



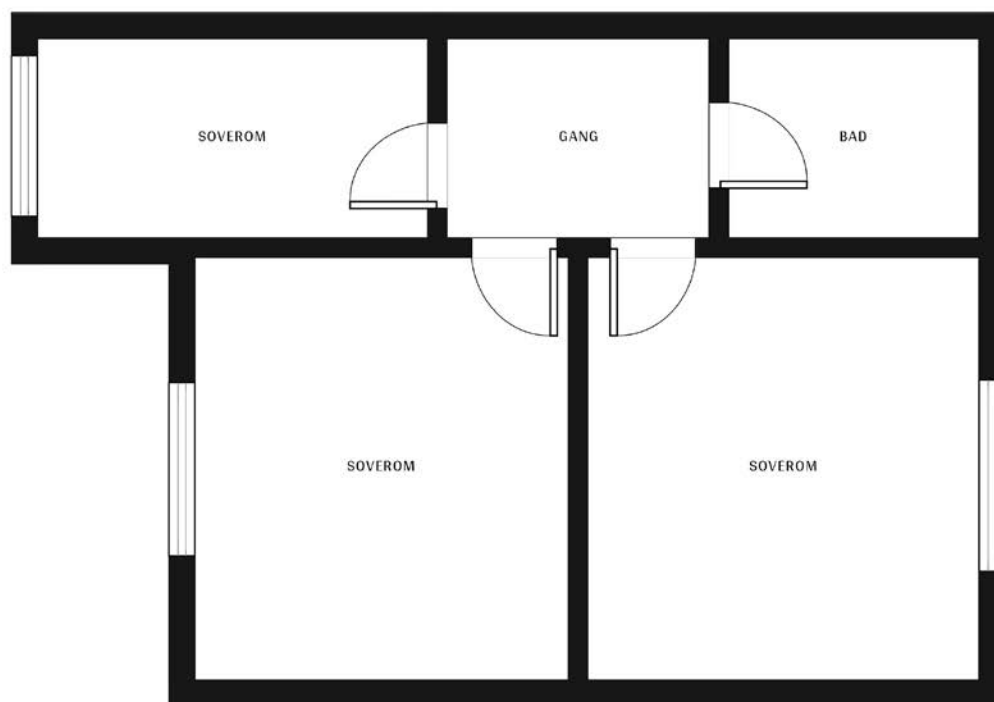
Kort veg til Øyer sentrum med dagligvare og et utvalg butikker.



Nærhet til Lågen, Hunderfossen og aktivitetstilbud.



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - Avvik kan forekomme



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - Avvik kan forekomme



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Gjøvik Land Toten	
Oppdragsnr.	
1209250163	

Selger 1 navn
Sissel Haugen

Gateadresse	
Sørliå 15C	

Poststed	Postnr
ØYER	2636

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1209250163

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utført av min sønn som er murer på begge bad.

Filer

Sørliia Bad 1.etg .pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se bildedokumentasjon for bad i 1. etg. utført 2024. Ingen dokumentasjon fra bad i 2. etg.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt tak som skal legges nå i september. Kvittering for arbeid kan ettersendes

Arbeid utført av

Hafjell Hytteservice

Document reference: 1209250163

- 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: 1209250163

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1209250163

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sissel Haugen	5a38b7c0ff38d443e2779 444b8f3c6638f90beea	02.09.2025 13:49:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1209250163

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

Tilstandsrapport



 Fritidsbolig

 Sørli 15 C, 2636 ØYER

 ØYER kommune

gnr. 9, bnr. 19, fnr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 15.09.2025

Rapportdato: 29.09.2025

Oppdragsnr.: 20715-1365

Referansenummer: ES7657

Foretak: Takstcon AS

Takstingeniør: Alf Bjørnerud



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

Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.

Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

Takstcon er bransjeledende innenfor sine fag, og har et spesielt fokus på faglig oppdatering og etterutdanning for å sikre tryggere boligomsetning for både selger og kjøper av bolig.

For ytterligere informasjon om bedriften, se <https://www.takstcon.no>



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak

Gjøvik Takst AS - 929 706 277

Alf Bjørnerud

Uavhengig Takstingeniør

alf@takstcon.no

918 20 930



Ansvarlig foretak

Gjøvik Takst AS - 929 706 277

 TAKSTCON

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Beliggenhet:

Hyttelandsbyen ligger tett inntil alpinbakken. Det er kort til bakken og fjellet i Øyer byr på svært gode langrennsmuligheter med 300 km turløyper. Det er kort avstand til Øyer sentrum med de fleste fasiliteter som butikker, post, restauranter, pub, Lilleputthammer m.m. Til Hunderfossen Familiepark er det ca. 5 min. biltur. Det er 15 km. til Lillehammer sentrum

Enkel bygningsbeskrivelse:

Gulv støpt på grunn, plate på mark. Yttervegg i isolert bindingsverk. Skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Etasjeskiller med trebjelkelag. Liggende utvendig trekledning. Taktekking med metallplater. Takrenner og beslag i metall. Vindski i tre. Trevinduer og dører med 1+1-lags glass.

Bebyggelsen:

Bolig med primærareal på 60 m² over 2 plan.
Terrasseplatting ved inngang.
Utvendig bod.
Biloppstillingsplass på anvist felles plass.

Standard:

fritidsboligen er fra 1993.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak åpent og skjult anlegg.

Tomt:

Punktfestet tomt som er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset adkomst, felles parkering. Oppfordrer kjøper til å lese festeavtalen. Den er ikke fremlagt på befaringsdagen.

Fritidsbolig - Byggeår: 1993

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med stålplater.

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier i treverk.

Yttervegg i isolert bindingsverk var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Liggende Yttervegger og utvendig kledning er som fra byggeåret.

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Taksperer på limtredragere. Undertaksbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling.

Trevinduer med 1+1 lags glass.

Ytterdør i treverk. Boddør i treverk.

Terrasseplatting mot foran inngangspartiet. Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat. Fliser.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i 1.etasje.

Trapp av treverk mellom etasjene.

Profilerte tredører.

Oppvarming består av: Strøm. I hovedsak ved hjelp av: Varmepumpe. Panelovner.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etg.

Fliser på gulvet. Panel og fliser på vegger. Panel i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusj med forheng. Gulvmontert wc. Naturlig avtrekk.

Bad 2. etg.

Fliser på gulvet. Panel og fliser på vegger. Panel i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Gulvmontert wc. Naturlig avtrekk. Tilluft dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr, kombiskap kjøp/frys, oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i: Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran er plassert i bad 1. etasje.

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjonen består av naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av naturlig oppdrift.

Varmepumpe er plassert i stue.

Varmtvannsbereider på ca. 120 liter fra 1993 er plassert på bad i 2. etasje.

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, tilstandsgrad er derfor vurdert pga. alder og synlige forhold.

Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drenerør. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuksikring siden byggeår.

Støpt plate på mark.

Skrånende tomt.

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige avløpsledninger er fra 1992. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 1992. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

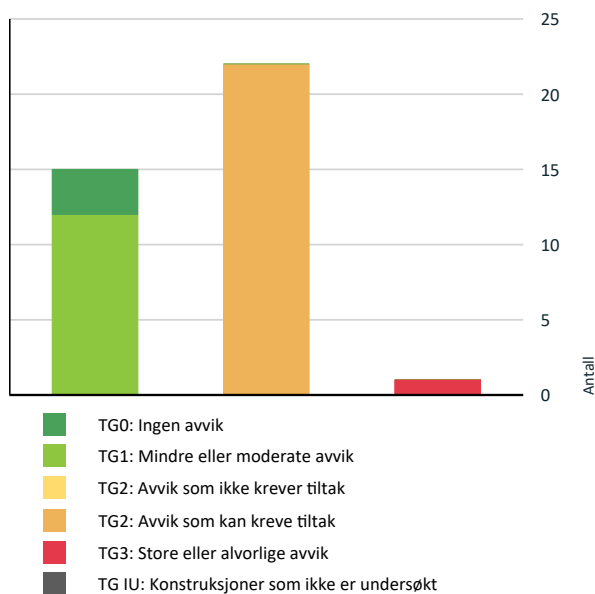
Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

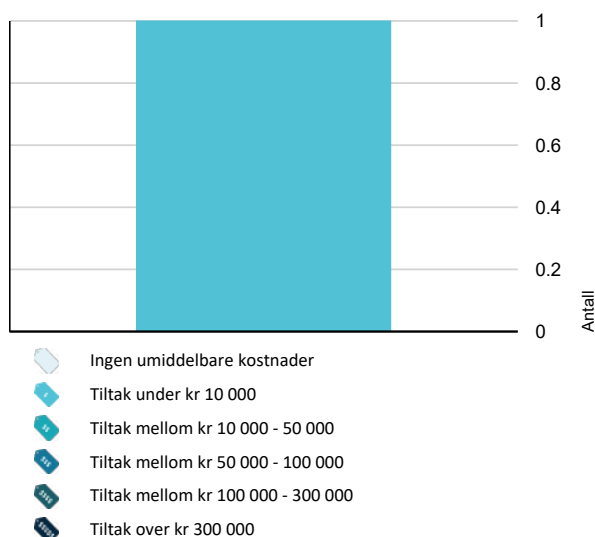
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

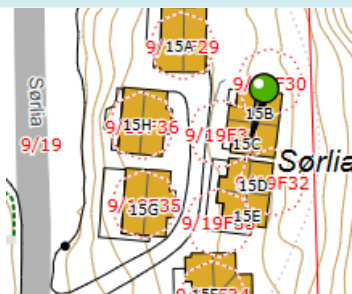
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1993

Kommentar

Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringsdagen. Byggeåret er hentet fra Eiendomsverdi.no.

Anvendelse

Fritidsbolig halvpert av tomannsbolig.

Standard

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen er 33 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til et nytt bygg. Jeg anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid. Det gjøres oppmerksom på at sameiet er ansvarlig for utvendig bygningsmasse. Anbefaler at sameiet sine vedtekter leses igjennom.

Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

Tilbygg / modernisering

VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (Opplyst av kilde):

2016	Egeninnsats.	Lagt membran og fliser på badegulv og vegger i dusjnise i 2. etasje.
2024	Egeninnsats	Oppussing bad 1. etg: Ny membran og fliser på gulv og deler av vegger. Skogvang Installasjon står ansvarlig for det elektriske på badet i 1. etg og Medby AS for rørleggerarbeidet i første etg.
2025	Utført av firma	Ny takteking.
2025	Utført av firma	Gulvbord på tram.
2025	Egeninnsats	Malt utvendig kledning, dørstokker, utedør, trapp, vinduer, vinduskarmer og vannbrett.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med stålplater. Besiktiget fra takfot i stige.

Eiers opplysning: Taket, vindskier, renner og beslag er lagt nytt i 2025. Nå er taket Decra-plater. Utført av firma.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Takarbeider var under utførelse på befaringsdagen.

TG 1 Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier i treverk.

Eiers opplysning: Takrenner og beslag er lagt nytt i 2025. Utført av firma.

(Takarbeidet og renner var under utførelse på befaringsdagen)



Noe av undertak/rupanel er skiftet. Ukjent årsak.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg i isolert bindingsverk var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Liggende kledning. Yttervegger og utvendig kledning er som fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.
- Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid.
- Lav høyde mellom grunnen og kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Deler av veggkonstruksjon er kledd inn og der kan være risiko for skjulte skader i veggen som ikke er mulig å avdekke uten fysiske inngrep. • Risiko for skader på kledning. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm.

Tilstandsrapport



Kledningen er malt i år.



Redusert lufting ifht dagens krav.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønnet skråtak i trekonstruksjoner. Prefabrikkerte taksperrer på limtredragere. Undertaksbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens. Grunnen til at dette vurderes som risikokonstruksjoner er faren for fukt i konstruksjonene samt ising over tak. Problemene kan forårsakes av for eksempel feil oppbygning av konstruksjoner, manglende lufting m.m. Takkonstruksjonen er lukket og inspeksjonsmuligheten er derfor begrenset. Inspeksjonsluke til lite møneloft var fastskrudd, loft her er derfor ikke inspisert.

Bygninger som er bygget etter eldre standarder, er generelt bygget for å tåle lavere snølast. For bygninger oppført før ca. 2000 har det i standardene vært forutsatt at disse bygningene skal måkes ved høye snølast. Det er derfor vesentlig at en bygningseier kjenner til hvilket snølastnivå taket er prosjektert for og når det er nødvendig å måke taket. Ref. Standard Norge.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørmengder og/eller snøsmelting.



Deler av undertak er byttet ifbm ny taktekking.



Ellers lukket konstruksjon med åpent røst, skråtak helt opp til mønet.

! TG 2 Vinduer

Trevinduer med 1+1 lags glass. Vinduene er som fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Omramming rundt vinduer er ført ned på vannbrett, risiko for fuktopptrekk i treverket. Vinduskitt er slitt og har løsnet enkelte steder. Værslitte karmen utvendig. Enkelte vinduer har kondensmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak anbefales for omramming rundt vinduer. Forhold krever skjerpet grad av tilsyn og vedlikehold med dagens utførelse. Vedlikeholdsarbeider bør påregnes. Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes.

Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre vinduer medfører økt forbruk av energi til oppvarming. Varmetap fra vinduer kan forårsake at varm luft stiger inn på kaldtloft/lufting av skråtak og er med på å skape kondens og ising på taktro i den kalde årstiden.



Det er manglende beslag/vannbrett inn bak kledning over vinduer



Kondensmerker innvendig og mellom ruter.

TG 2 Dører

Ytterdør i treverk. Boddør i treverk

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dørene har høyt varmetap i forhold til dagens krav. Dørene bærer preg av slitasje, men ivaretar funksjonskrav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av dører må påregnes. Det er ikke behov for straktiltak siden dørene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører. Dører med høyt varmetap medfører økt forbruk av energi til oppvarming. Oppgraderinger/utskiftninger må påregnes.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

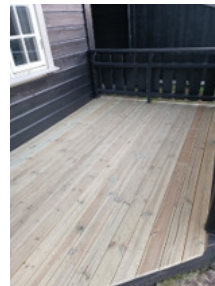
Terrasseplating mot foran inngangspartiet. Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele.

Tilstandsrapport



Terrasseplattning på 7 m² foran inngang.



Bilde fra eier. Tilsendt etter befaringen.

INNENDIG

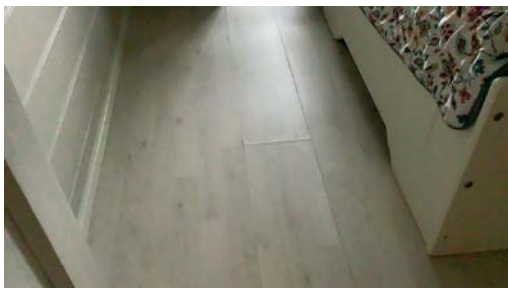
TG 1 Overflater

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat. Fliser.

Overflater har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder. Normal bruksslitasje må forventes i en fritidsbolig og vurderes ikke som avvik. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.



laminat har opp posning i skjøter enkelte plasser.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i 1.etasje.

Avvikene som er målt er innenfor kravene i NS3600. Skjevheter er målt i to tilfeldige rom i hver etasje, noe som er kravet i avhendingsloven. Mer skjevheter kan ikke utelukkes i rom som ikke er målt.

Tilstandsrapport



Måling av helningsavvik på etasjeskiller.

TE 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

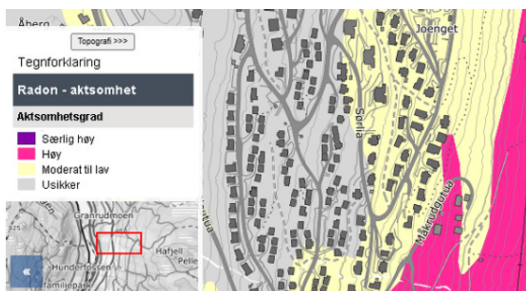
Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonforekomst.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

For å sikre et trygt innemiljø i utleieboliger, er det utleier som har ansvaret for å dokumentere radonverdiene i boligen. For å kunne dokumentere forsvarlige radonverdier må det foretas en radonmåling. Denne dokumentasjonen skal være tilgjengelig og kunne vises både for leietakere og ved eventuelle inspeksjoner fra lokale, kommunale myndigheter.

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling. Radon dannes kontinuerlig i jordskorpa, hvor det er uranrike bergarter og/eller løsmasser. Utendørs er konsentrasjonen av radon vanligvis lav, men radon i luften innendørs øker risikoen for lungekreft. Radon kan være farlig når nivået overskrider grenseverdiene som er satt av DSA. Hvis du har målinger på over 100 Becquerel per kubikkmeter (Bq/m³) bør du gjøre tiltak for å redusere nivået. Du bør uansett ikke overskride 200 Bq/m³.



Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonforekomst.

TE 2 Innvendige trapper

Trapp av treverk mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp internt i boenhet er smalere enn 80cm. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Det anbefales å montere list under trappetrinn slik at åpningen blir under 10 cm.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Profilerte tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører bærer preg av bruksslitasje. Enkelte dører trenger justeringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene fungerer i dag, men ut ifra alder og funksjon er utskifting nært forestående.



Dør "går på" karm.



Dør "går på" karm.

TG 2 Andre innvendige forhold

Oppvarming består av: Strøm. I hovedsak ved hjelp av: Varmepumpe. Panelovner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begrenset oppvarmingsmulighet ved strømbryt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 1 så må det etableres annen oppvarmingsmulighet. Dette er en anbefaling, men ikke et krav.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er oppgradert i 2024. Egeninnsats. Det er fremvist bilder for utførte membran-arbeider.

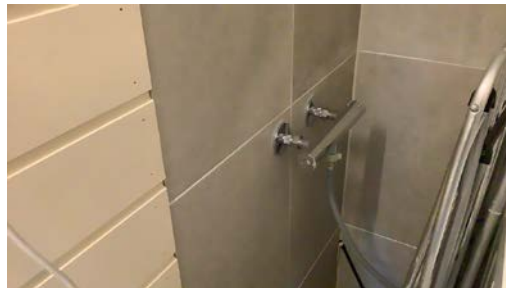
Våtrommet er lite, plantegning viser 2,3 kvm.

Fliser på gulvet. Panel på vegger. Fliser på vegger. Panel i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusj med heng. Gulvmontert wc. Naturlig avtrekk.

Tilstandsrapport

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befarings, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Eiers informasjon: Det er membran bak alle fliser, men at det ikke er det bak panelvegg mot kjøkken. Skogvang Installasjon står ansvarlig for det elektriske på badet i 1. etg og Medby AS for rørleggerarbeidet i første etg.



Dusjbatteri er tilkoblet vaskemaskin, som er plassert i dusjen.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Panel på vegger. Belegg på vegger. Panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er dør i våtsone.
- Det er uegnet materiale i våtsone.

Våtrommet er mindre enn 4 m² og det er da krav til at alle deler av rommet er å betrakte som våtsone.

Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Dør er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.
- Materialet i våtsonen er beskyttet mot direkte vannsøl.
- Ikke egnet overflate i våtsone (trevirke) kan føre til fuktskader i konstruksjonen, og forkorte brukstiden til veggene.

Tilstandsrapport



Ikke fuktbestandig overflate på våtsoner.

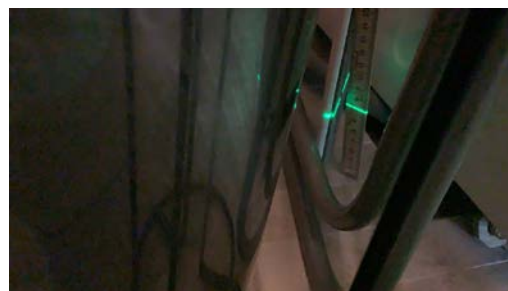
1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Fall mot sluk er målt til 25mm.



Det er jevnt fall til sluk.



Fall til topp slukrist er 25 mm.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og Smøremembran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er manglende membran på våtsone på vegger.

- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt ut over bilder .

Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

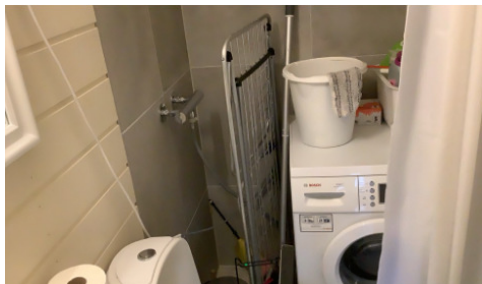
- Sluk har redusert mulighet for inspeksjon da vaskemaskin var plassert over sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

• Det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt ved gjennomføringer. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/ innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekkliste/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.

Tilstandsrapport



Vaskemaskin var plassert over sluk på befaringdagen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusj med forheng. Gulvmontert wc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert dusjgarnityr i dusjsone. Det er ikke dusjmulighet på rommet når det står vaskemaskin i dusj.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres dusjgarnityr. vaskemaskin kan ikke benyttes samtidig med dusj.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk. Tilluft ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Våtrommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

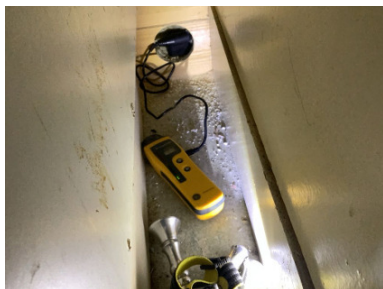
- Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte og løsning for tilluft til våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.



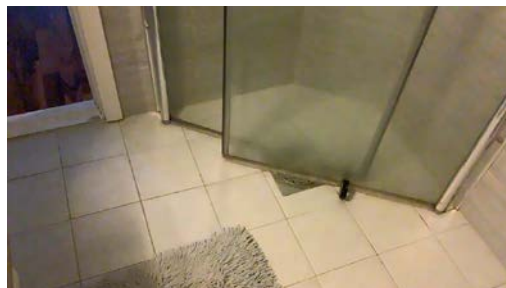
Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er lite, plantegning viser 3,5 kvm.

Våtrommet er oppgradert i 2016. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Fliser på gulvet. Panel og fliser på vegger. Panel i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Gulvmontert wc. Naturlig avtrekk. Tilluft dør.



Dør går mot innredning.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Panel og fliser på vegg. Panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er dør i våtsone. • Det er uegnet materiale på vegg i våtsone.

Våtrommet er mindre enn 4 m² og det er da krav til at alle deler av rommet er å betrakte som våtsone.

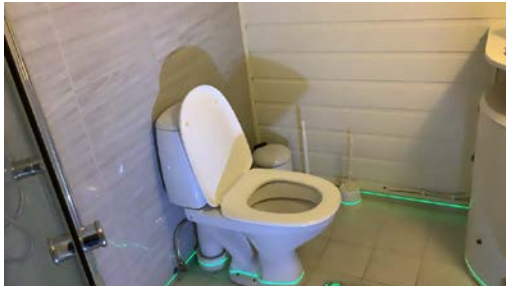
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Dør er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.

- Materiale på vegg er ikke beskyttet mot fuktpåkjenning. Plasseringen i våtsone kan føre til fuktskader i konstruksjonen, og forkorte brukstiden til materialet. Tiltak anbefales for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport



Uegnet overflate på vegger.



Lav høyde over dusjhodet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

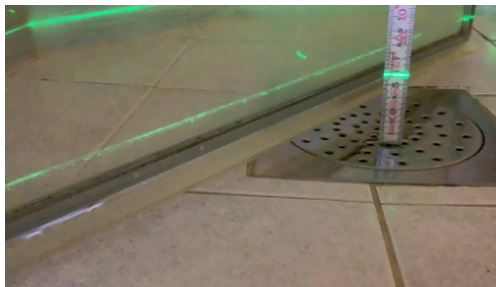
Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 19mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.



Varmtvannsbereider er silikonet fast mot gulv. Ukjent løsning. Anbefaler videre undersøkelser.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tett dusjkabinett og åpent avløp er en forutsetning for våtrommets sikkerhet, da fritt vann på gulv/vegg må unngås. Bruk av dusjkabinett hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Ved bruk av dusjkabinett er veggene/gulv bak dusjkabinettet allikevel definert som våtsone. Enkelt våtrom som ikke tilfredsstiller dagens krav og må brukes deretter. Selv om de tekniske løsningene kan være utført korrekt etter eldre byggeforskrifter, vil det være risiko for at vegger ikke tåler påkjenningene fra dagens bruk, særlig hvis bruken innebærer daglig direkte vannsprut på gulv og vegger. Dusjing direkte på gulv/vegger gir økt belastning på konstruksjonene. Ikke synlig forhøyingsring i sluk, usikkert om membran er ført ned bak klemring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførelse dersom dette er mulig. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes vil det ikke kunne verifiseres hvordan utførelsen av våtrommet er gjort.
- Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til sluk, men ut fra alder kan skader og funksjonssvikt oppstå. Det er ikke behov for strakstiltak siden våtrommet er i daglig bruk, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom.



Svertesopp i fuger er registrert.



Ikke synlig klemring/ membran i sluk

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Gulvmontert wc.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk. Tilluft dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Våtrommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

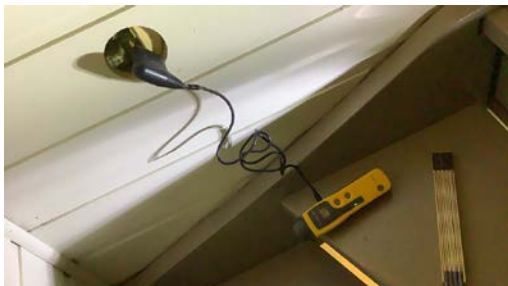
- Tiltak:
- Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte og løsning for tilluft til våtrommet.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i trapp. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr, kombiskap kjøl/frys, oppvaskmaskin, Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning bærer preg av slitasje. Komfyrvakt anbefales etablert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i: Kobber/metall. Plast, rør-i-rør. Innvendig hovedstoppekran er plassert i bad 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for røranlegg er oppnådd. Hovedstoppekrane og rør er innkasset, luke bør merkes. "Hovedstoppekrane"

Eiers opplysning: Medby AS har utført rørarbeidet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Når vannrør har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.
- Det er ikke behov for strakstiltak, men skader/ følgeskader kan være en konsekvens av ufagmessig utførelse. Det oppfordres til ytterligere undersøkelser av fagmann.
- Anbefaler å montere system for lekkasjekontroll der det kan oppstå vannlekkasje.



Hovedstoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av naturlig oppdrift. Ventiler i vegg.

TG 2 Varmesentral

Varmepumpe av ukjent alder plassert i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på varmepumpen er ukjent, men er eldre type. Halvparten av forventet brukstid kan være oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak siden varmepumpen fungerer i dag, men ut ifra alder og brukstid kan skader plutselig oppstå på eldre varmepumper.



Tilstandsrapport

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 1993 er plassert på bad i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereder har oppnådd forventet brukstid. Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det anbefales å skifte til ny varmtvannsbereder som er bedre isolert, en ny bereder vil kreve mindre strømforbruk.

1 TG 3 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.

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

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 eltilsynsrapport 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.
1992 Diverse rehabilitering/vedlikeholdsarbeid på deler av el-anlegg som naturlig har meldt seg i forbindelse med oppussing av enkelte rom er foretatt, det betyr ikke at hele el-anlegget er rehabilitert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det er el-opplegg på våtrom innenfor våtsonen på begge bad. Anbefaler undersøkelser fra el-tilsyn/fagperson om dette er godkjent plassering etter dagens krav. Våtrommene er små, hhv 2,3 og 3,5 kvm.

Alder på anlegget og manglende dokumentasjon er begrunnelsen for å anbefale utvidet el-kontroll.

Et strømanlegg som ikke tilfredsstiller forskrifter kan utgjøre en fare for forbruker, dersom det må foretas utbedringer kan dette medføre høye kostnader.

Det er derfor viktig å sikre at alle elektriske installasjoner er i samsvar med gjeldende forskrifter for å ivareta sikkerheten og funksjonaliteten til strømanlegget.

Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil som ikke kan avdekkes gjennom en forenklet visuell undersøkelse. en.

Jeg er ikke el. fagmann og jeg har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales.

Det er ikke gjennomført tilsyn av boligens elektriske anlegg av DLE (Det Lokale EL. tilsynet) innenfor de siste 5 år. For elektrisk anlegg er det gjennomført 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.

Generell kommentar

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen.

Estimat for kostnad er kun vurdert ut fra at el-kontroll må foretas- kostnad for å rette avvik etter kontroll er ikke vurdert.

Eiers opplysning:

-El-anlegg:- Jeg har skrevet ukjent på punkt 6 og 8, fordi jeg aldri har opplevd det, men vet ikke noe om tiden før vi overtok. Ansvarlige for det elektriske anlegget er det firma som bygde huset, med unntak av bad i 1-etg der Skogvang er ansvarlige, de har også skiftet en kontakt på bad i 2.etg. og lamper i trappegangen.

pkt 3, vet ikke hva som er gjort før vår eietid

Pkt 6: Sikringer har aldri blitt utløst i min eietid.

Pkt. 8: nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

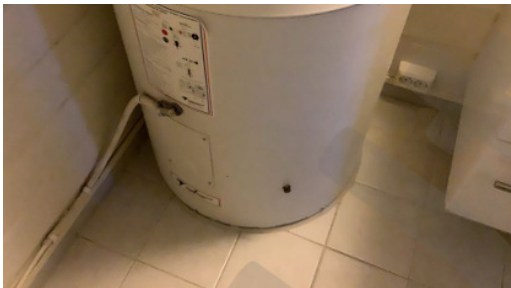
Tilstandsrapport



Manglende/ufagmessig klamring av ledninger.



Det er løs dekkning rundt bryter.



Det er stikkontakt i våtsone.



Vanskelig tilkomst til skap, da det er plassert reol på boden.

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 forenklete 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.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, tilstandsgrad er derfor vurdert pga. alder og synlige forhold.

TG 1 Drenering

Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drenerør. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Tilstandsrapport

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt plate på mark.

! TG 2 Terrengforhold

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene). Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.

Eiendommen ligger i et område som er definert som sone med tanke på fare for jord/ flomskred risikoscore 2 av 6 hvor 6 anses som størst risiko for å bli berørt av flom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er ikke behov for strakstiltak, men viktig at man leder vann bort fra bygningen. Dette for å forhindre økt fuktbelastning på fundamenter/ grunnmur. For å unngå fuktskader.



Det er terrengfall mot bygningen fra bakside. Selv om grunnen er fjell og godt drenert så er det viktig å følge med på smelting og drenering i grunnen.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige avløpsledninger er fra 1993. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 1993. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

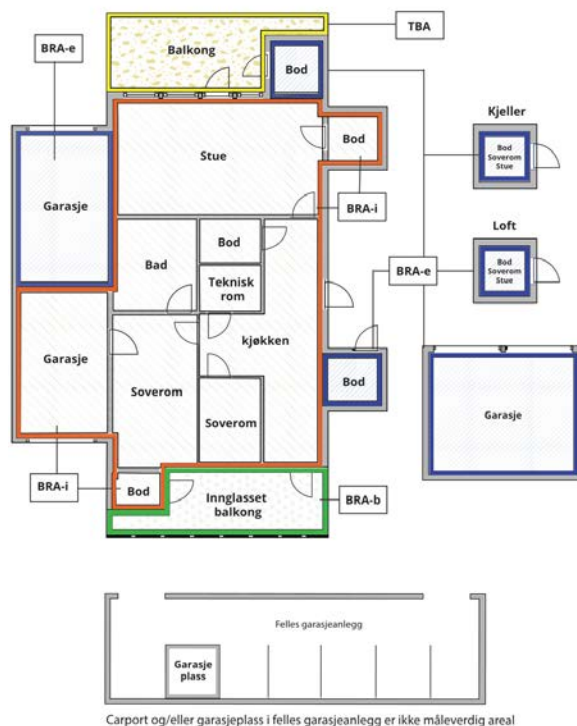
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	29	1		30	7
2. Etasje	31			31	
SUM	60	1			7
SUM BRA	61				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, bad, gang med trapp	Bod	
2. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, gang		

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 325 cm og skråhimling.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 217 cm.

Utvendig inntilliggende bod på 1m² er medtatt i det oppmålte arealet som BRA-e.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår: Platting foran inngang.

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendingslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se kommentar under ``Vedlikehold/påkostninger``.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Pga. lukket konstruksjon er ikke brann/lyd tilstrekkelig vurdert mot nabo. Det er ikke godkjent rømningsvindu iht dagens krav, fra noen av soverommene i 2. etasje.

I risikoklasse 4 må minst annethvert rom for varig opphold ha rømningsvindu.

Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

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	60	1
Kommentar		
Fritidsbolig	I areal S-ROM inngår bod med utvendig adkomst.	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2025	Alf Bjørnerud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3440 ØYER	9	19	31	0	0 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Sørli 15 C							
Hjemmelshaver							
Haugen Sissel							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Kommuneplan Øyer sør.
Forretning - nåværende.

Sørli hyttegrenn
Felt navn: Fritid/Turistformål.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: Hentes fra kommune kart og NGU.no (<https://www.ngu.no/emne/kart-pa-nett>). Det tas forbehold om feil og mangler i kartet. Boligen er en del av et boligsameie.

Det kan være tinglyst eksklusiv bruksrett.

I et sameie betaler man felleskostnader og noen ganger dette innebærer at man har felles ansvar for vedlikehold av tak, vegger, vinduer, grunnmur, balkonger, snørydding osv.

Dette varierer med vedtektene i sameiet.

Kjøper du bolig i et sameie med bygningsdeler som er gamle og har ekstra vedlikeholdsbehov, vil felleskostnadene øke.

Når sameiet vedtar at feks. bygget skal ha nytt tak eller etterisoleres, så øker felleskostnader.

Nyere bygningsmasse krever mindre vedlikehold og har lavere kostnader til oppvarming og vedlikehold enn eldre bygninger.

Kjøper oppfordres til å lese vedtekter for sameiet.

Noen ganger disponerer man andel av garasje, boder og tomteareal utenfor hver enkelt seksjon.

Dette kan være rettigheter som er tinglyst.

Hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på sin seksjon.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2015	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.09.2025	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.09.2025	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart over eiendommen Situasjonskart over eiendommen	18.09.2025	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest / Innflytningstillatelse			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent	19.09.2025	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	18.02.1992	Tore Geir Aasland.	Gjennomgått		Nei
Evt. tidligere prospekt/takstrapport			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2025	
2	29.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

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

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

• Vurdering mot byggeår

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, uthus, anneks el. er ikke teknisk vurdert.

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

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

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

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje

og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

Forutsetninger

- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende funksjonstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

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

PERSONVERN

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjonen som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatretslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvisning til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og vurdert på samme måte

Forutsetninger

som boligen.

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

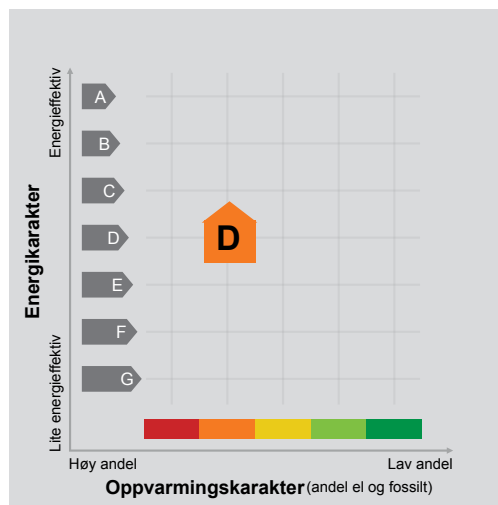
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader eller lignende på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Oppfordrer kjøper til å lese festeavtalen. Den er ikke fremlagt takstmannen.

ENERGIATTEST



Adresse	Sørli 15C
Postnummer	2636
Sted	ØYER
Kommunenavn	Øyer
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	19
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	31
Bygningsnummer	23232928
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-172029
Dato	23.09.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

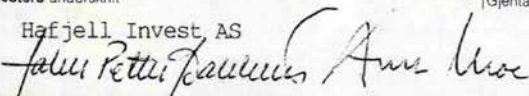
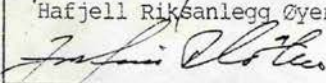
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Festekontrakt		
REGISTRERT		
- 8 JUL 1992		
SORENSKRIVEREN I ØR-GUDBRANDSDAL DAGBOKNR: 6570		
Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken		
1. Eiendommen(e)		
Kommunenr. Kommunenavn	Gnr. Bnr. Festenr. Underfestenr.	
0521 Øyer	9 17	
Beskaffenhets: ☐ 1 Bebygg ¹⁾ ☒ 2 Ubebygg		
Hva skal grunnen brukes til? ☐ Bolig- ☐ Fritids- ☐ Forretn./ ☐ Industri ☐ Land- ☐ K Off. vel ☐ Annet		
2. Bortfestes av		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾ Navn	Ideell andel	
24 09 54 [redacted]	Arne Grimsrud	
3. Til		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾ Navn	Ideell andel	
95 02 54 823	Hafjell Invest AS	
94 57 19 494	Hafjell Riksanlegg Øyer AS	
4. Festeavgift pr. år		
Kr. 600,- pr. da. pr. år.		
5. Festetid		
Antall år	Regnet fra - dato	
40 år	1.12.1991, se rubrikk 8	
6. Panterett for festeavgiften³⁾		
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil	1 års forfalt festeavgift	
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter		
7. Supplerende tekst⁴⁾		
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses		
Det festede areal kan av festeren kreves oppdelt i parseller som deretter kan overdras enkeltvis. Ved slik oppdeling skal festeavgiften ikke være lavere enn kr. 600,- pr. parsell med tillegg av indeksregulering (se etterfølgende bestemmelser) selv om parsellens areal etter pkt. 4 tilsier en lavere avgift.		
Festeavgiften reguleres hvert 3. år med festetiden på grunnlag av endring i konsumprisindeksen for tilsvarende periode, eller tilsvarende offisiell indeks som måtte gjelde på regulerings-tidspunktet. Basisindeks er indeks pr. 15.mai 1987. Første regulering skjedde 1.6.1989.		
Festeavgiften betales etterskuddsvis 1.6. hvert år.		
Noter:		
1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.		
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes		
3) Dersom intet sies når man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift i.h.t. tomtefeste-loven (§ 12)		
4) Der er bare rettshftsfeiser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdrage-se av festeretten.		



8. Rettigheter og vilkår		
Festekontrakten er i samsvar med: (sett X)	☐ Kartforretning/målebrev	Datert
	☒ Attest etter delingslovens § 2-6 fra oppmålingsmyndigheten	Datert 8.12.88 hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløsningsrett (sett X)	☐ Festeren har rett til å innløse tomten etter år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtfeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtfeste, § 11.	
	☒ Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtfeste.	
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jfr. tomtfestelovens § 17 og pantelovens § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.	
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.	
Omkostn.	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Festeren (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).	
Twister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspinge av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtfeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.	
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	Ved utbygging og drift av arealene skal bortfesteren eller selskap han eier minst 50% i ha rett til på konkurranse-dyktige priser å levere tjenester til festeren. Dette omfatter bl.a. maskinentrepriser, vaktmestertjenester og andre tjenester knyttet til driften av hytter og øvrige turistanlegg på arealet. Det er en forutsetning at bortfesteren kan levere tjenester i den kvalitet og standard som festeren setter. Ved festetidens utløp har festeren rett til å kreve festetiden forlenget, dog slik at bortfesteren kan velge mellom å fornye festekontrakten på samme vilkår eller kreve festeretten innløst slik at innløsningssummen fastsettes ved skjønn, jfr. tomtfestelovens § 11.	

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter	
Sted, dato ØYER 10-1-92	
Bortfesteres underskrift	[Gjentas med maskin eller blokkbokstaver]
	Arne Grimsrud
Sted, dato Øyer, 10.1.1992	
Festeres underskrift	[Gjentas med maskin eller blokkbokstaver]
Hafjell Invest AS  Hafjell Riksanlegg Øyer AS 	

RIKTIG FOTOSTATKOPPI

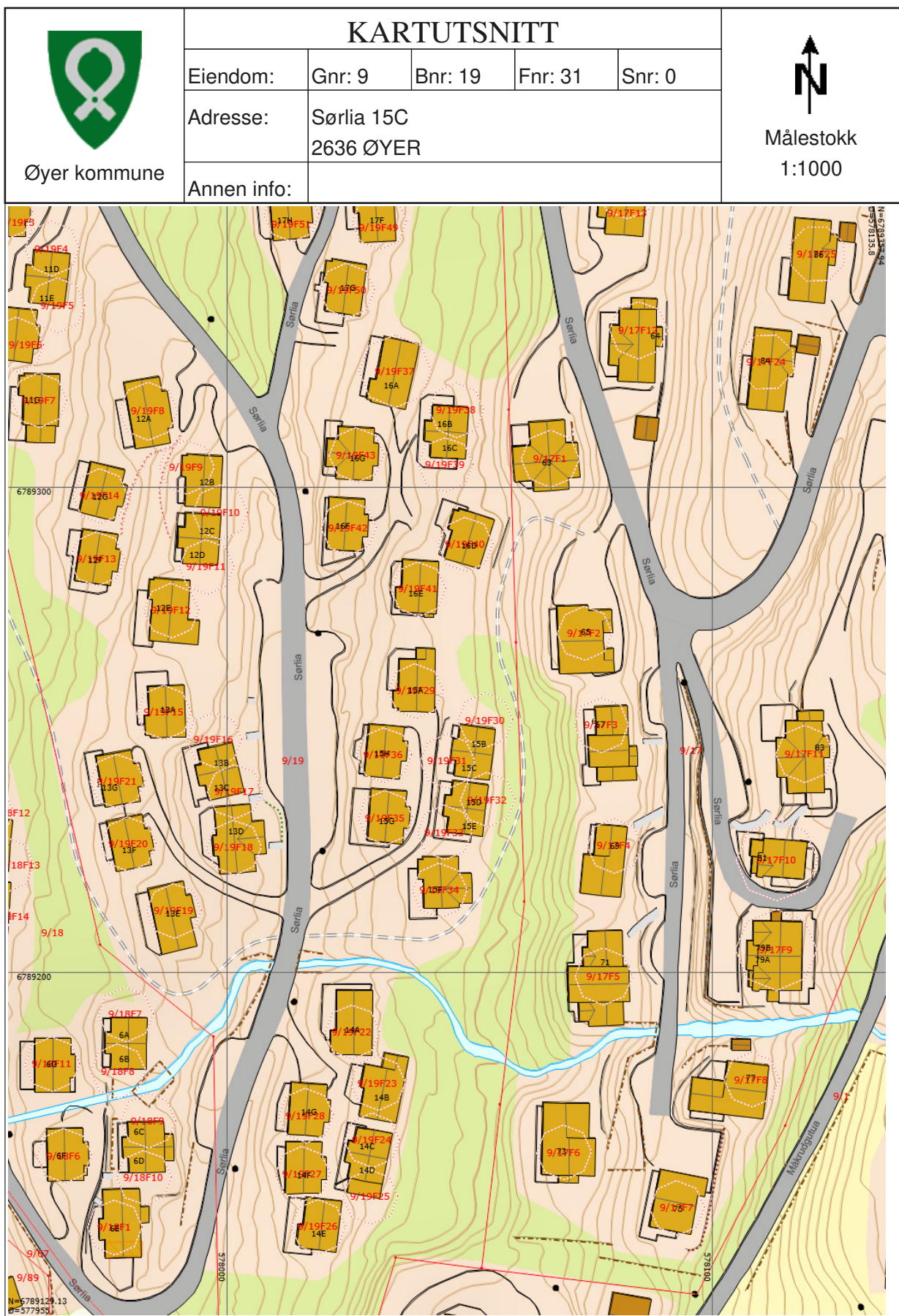
Advokatfirmaet

Thallaug, Thoresen, Hagen

Bjoralt, Hagen (ANS)

2600 Lillehammer





Tegnforklaring

 Teiggrensepunkt	 Teiggrense god nøyaktighet	 Teiggrense fiktiv
 Eiendom	 Mast	 Hekk
 Gatelys (belysningspunkt)	 Gjerde	 Loddrett mur
 Steingjerde	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Bygningsdelelinje	 Taksprang	 Veranda
 Takkant	 Vegdekkekant	 Traktorveg
 Annet vegareal avgrensning	 Trapp	 Byggetiltak
 Sti	 Fiskeri og landbruk	 Fritidsbolig
 Udefinerte bygg	 Elvekant	 Elv
 Veg	 Privatveg gatenavn	
 Høydekurve_Øyer		



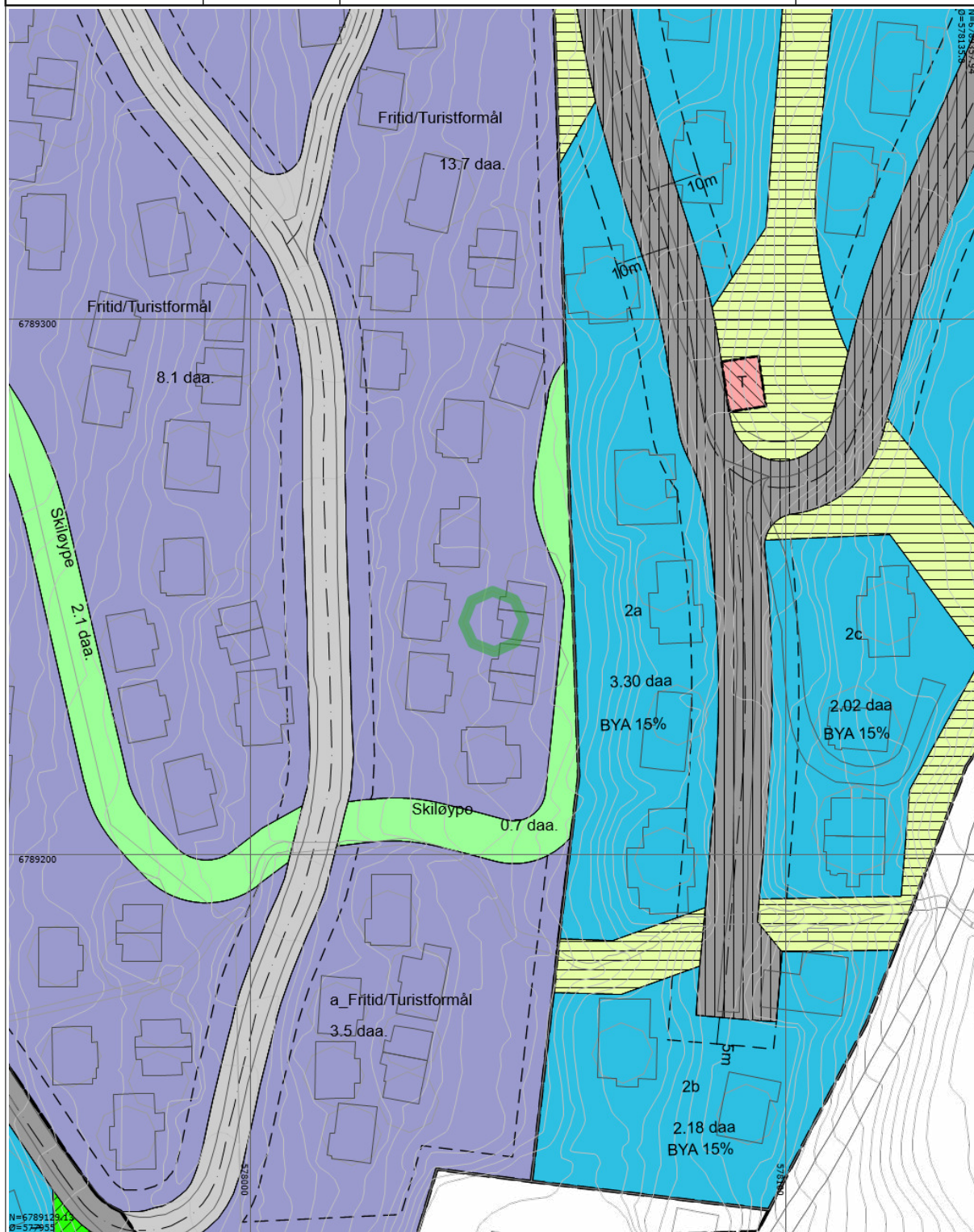
Øyer kommune

Reguleringsplan (ikke komplett)

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 19	Fnr: 31	Snr: 0
Adresse:	Sørليا 15C 2636 ØYER			
Annen info:	Sørليا hyttegrend			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Udefinert bygning		Bygning		Veg
	Elv		Høydekurve_Øyer		Eiendomsgrense
	RpOmråde vedtatt		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		RpFareGrense
	RpGrense		RpFormålgrense		Byggegrense
	Regulert senterlinje		Måle- og avstandslinje		Høyspenningsanlegg
	Herberge og bevertningssted		Kjøreveg		Privat veg
	Friluftsområde		Kommunalteknisk virksomhet		Felles grøntareal
	Fritids- og turistformål		Veg		Turveg

Nabolagsprofil

Sørli 15C

Offentlig transport

 Hunderfossen stasjon Linje F6, RE10	10 min  5.8 km
 Hafjell Alpinsenter Linje 141, 142, 503, 540	10 min  0.9 km
 Øyer ungdomsskole Lundstad Totalt 9 ulike linjer	12 min  1.1 km

Avstand til byer

Lillehammer	20 min 
Hamar	1 t 2 min 
Oslo	2 t 15 min 

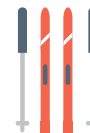
Ladepunkt for el-bil

 Kople Coop Extra Hafjell	22 min 
 Recharge Kiwi Øyer	4 min 

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 1.2 km
- 1129 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Hafjell Alpinsenter
- Avstand til nærmeste bakke: 500 m
- Skitrek i anlegget: 18



Aktiviteter

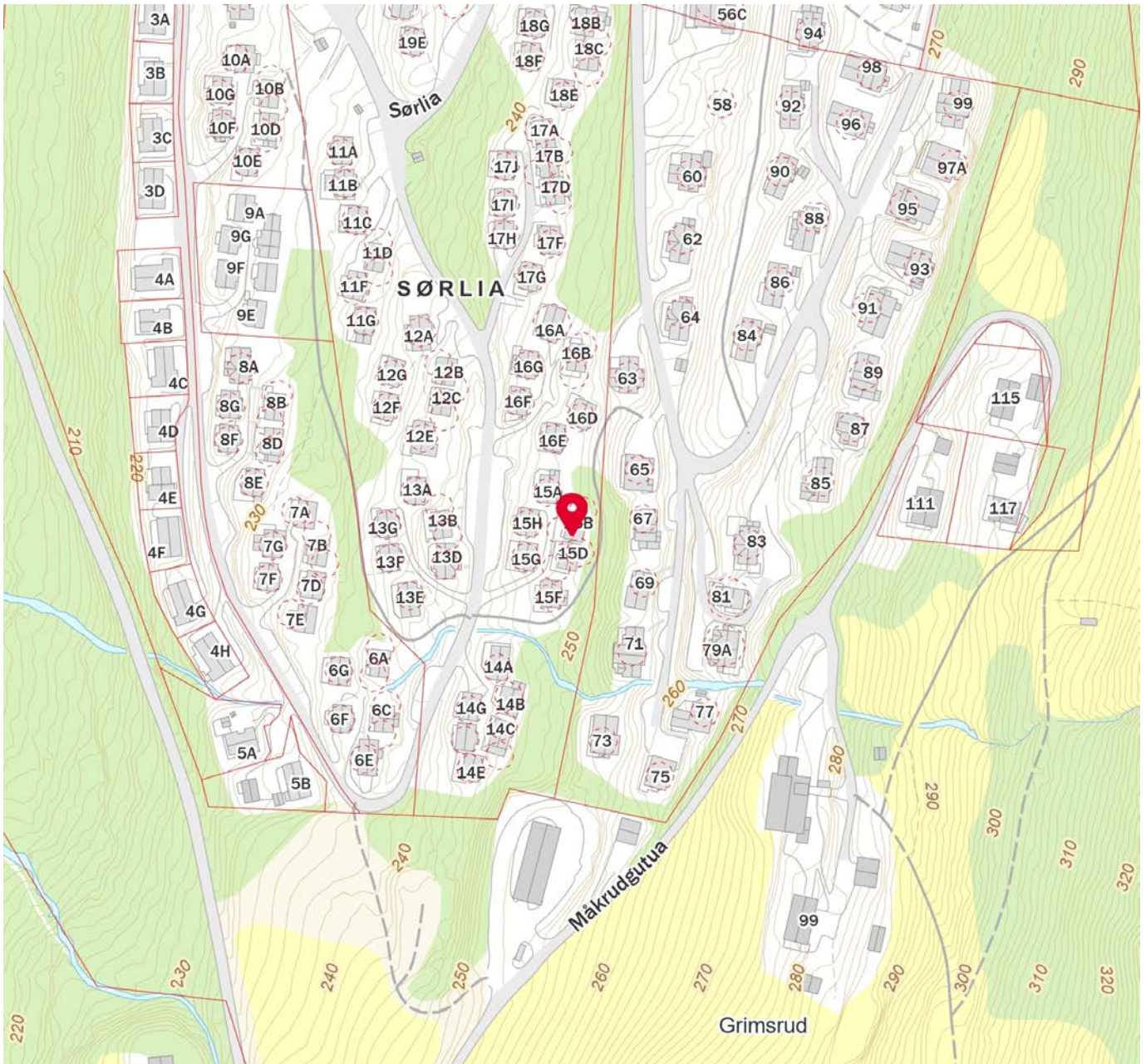
Hafjell Bike Park	10 min 
Lilleputthammer	17 min 
Lekeland Hafjell	18 min 
Hafjell Golfklubb	4 min 

Sport

 Øyer ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, friidrett, sa...	10 min  0.9 km
 Solvang grusbane Fotball	12 min  1 km
 GO Trening Øyer	22 min 
 Actic Jorekstad Fritidsbad	15 min 

Dagligvare

Spar Øyer Søndagsåpent	21 min  1.9 km
Coop Extra Hafjell Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	4 min  2 km



VEDTEKTER HAFJELL - SØRLIA I HYTTEEIERFORENING

- Endret 20.05.05 (§6)
- Endret 23.05.2014 (tidl. §4b og §4d slettet)
- Endret 09.10.2024

§ 1

Foreningens navn er Sørليا 1 Hytteeierforeningen Sørليا 1. Hytteeierforeningen skal ivareta medlemmenes felles interesser i området og medlemmenes trivsel og sikkerhet. Foreningen kan ta opp alle saker som fremmer disse formål.

§ 2

Foreningens medlemmer er eiere av hytter i hyttefeltet Sørليا I og II. Alle eierne innenfor hyttefeltene har ved kjøp av eiendommen forpliktet seg til å være medlem av foreningen og til å rette seg etter nærværende vedtekter og avgjørelser som treffes i medhold av disse.

Medlemskapet utøves av personer. Der en ikke fysisk person, et firma, stiftelse eller lignende er hjemmelshaver, og derved medlem av foreningen, skal det utpekes en fysisk person som fullmektig overfor hytteeierforeningen. Der en umyndig person er hjemmelshaver, og derved er medlem av foreningen, skal foresatte utpeke en fullmektig overfor foreningen. Fullmektigene er – som personer – valgbare til tillitsverv i foreningen. Medlemskap gir en stemme uansett antall eiere av enheten.

§ 3

Foreningens styre består av inntil 5 medlemmer som velges av årsmøtet. Styremedlemmene velges for to år av gangen og med halve styret (to eller tre styremedlemmer annethvert år) på valg hvert år. Styret konstituerer seg selv og velger leder. Ved stemmelikhet er styrelederens stemme avgjørende.

Årsmøtet kan bestemme at styremedlemmene skal ha godtgjørelse.

Årsmøtet kan bestemme at styret kan engasjere lønnet forretningsfører/regnskapsfører.

§ 4

Følgende oppgaver tilligger styret:

- a) Drift, vedlikehold og nødvendig oppgradering av fellesarealer og fellesanlegg samt andre fellesoppgaver innenfor området. Med fellesarealer, fellesanlegg og fellesoppgaver menes i disse vedtekter bl.a. ansvaret for fellesområder som ligger i fellesskap, veger, parkeringsplasser, gatelys samt utvendig fargevalg på bygningene.
- b) Inngå, endre eller si opp andre nødvendige avtaler vedrørende forvaltningen av fellesoppgaver, herunder snørydding, renovasjon, vaktmestertjenester og annet av felles interesse.
- c) Innkreve årsavgift som fastsettes av årsmøtet.
- d) Føre regnskap og lage årsberetning over foreningens drift.
- e) Innkalle til årsmøter og eventuelle ekstraordinære årsmøter
- f) Utpeke egen valgkomite eventuelt være valgkomite.
- g) Informere medlemmene minst to ganger per år om saker av betydning, og gjøre tilgjengelig protokoll fra årsmøter til medlemmene innen rimelig tid.
- h) I nødvendig utstrekning nedsette særskilte komiteer som under styrets kontroll skal utføre konkrete oppgaver.
- i) Andre gjøremål som årsmøtet måtte bestemme.

- j) Ved avtaler som inngås må grunneierens rettigheter iht. festeavtale påaktes og respekteres.

§ 5

Årsmøtet er foreningens øverste organ. Hver eierenhet har én stemme på årsmøtet. Medlemmer kan stille ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig, datert og utstedt til det aktuelle årsmøtet. Kun medlemmer som er à jour med sin årsavgift har stemmerett på årsmøtet.

Årsmøte og ekstraordinært årsmøter kan avholdes med fysisk eller digital deltakelse for medlemmer eller fullmektiger.

Årsmøtet er beslutningsdyktig når minst 10 % av medlemmene er representert. Ved stemmelikhet på årsmøte er styrelederens stemme avgjørende.

Ordinært årsmøte skal arrangeres hvert år innen utgangen av mai måned.

Ekstraordinært årsmøte blir å avholde når minst ett styremedlem krever det, eller når 10 % av medlemmene krever dette. Innkalling til ekstraordinært årsmøte kan skje med ti dagers varsel.

Forslag som ønskes behandlet på ordinært årsmøte må skriftlig være sendt styret innen utgangen av mars måned, eller tre uker før ekstraordinært årsmøte.

Innkalling til ordinært årsmøtet skjer skriftlig med to ukers varsel. Med innkallingen skal følge forslag til dagsorden med saksunderlag, årsregnskap, årsberetning, budsjett for påfølgende år og forslag til nytt styre.

Ordinært årsmøte skal behandle følgende saker:

- a) Godkjenne årsregnskap og årsberetning.
- b) Godkjenne budsjett for påfølgende år.
- c) Behandle årsmøtesaker fremmet av styret.
- d) Behandle årsmøtesaker innkommet til styret innen utgangen av mars.
- e) Fastsette årsavgift/medlemsavgift.
- f) Velge nytt styre.
- g) Velge eller bekrefte revisor for ett år av gangen.

Årsmøtet kan ikke ta beslutninger i saker som ikke er nevnt i innkallingen.

Vanlige årsmøtesaker avgjøres med simpelt flertall blant de møtende/deltakende stemmeberettigede medlemmer eller fullmektiger.

Endringer av vedtektene eller vedtak i saker av betydelig økonomisk konsekvens for foreningen krever 2/3 flertall av de møtende/deltakende stemmeberettigede medlemmer eller fullmektiger.

§ 6

Hvert medlem plikter å betale årsavgift og ekstraordinære bidrag fastsatt av årsmøtet. Ved overdragelse av enheter svarer ny eier for eventuelle ubetalte krav. Hytteeierforeningen måtte ha vis a vis tidligere eier.

Medlemmene plikter videre å holde sine eiendommer i ordentlig og ryddig stand samt å unngå unødig bråk slik at hyttefeltet gir størst mulig trivsel for alle medlemmene.

Medlemmene plikter å rette seg etter avgjørelser styret treffer for å skjøtte sine oppgaver.

§ 7

For øvrig gjelder sameielovens regler og eventuelt ved eierseksjoner gjelder eierseksjonslovens regler.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sørliia 15C
2636 ØYERMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Henriette Stray FischerTelefon: 980 19 951
E-post: henriette.fischer@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre