

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Fredrik Vatle

Mobil 476 46 305

E-post fredrik.vatle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane

Indre Arna-vegen 172,

5261 Indre Arna.

TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 150 000,-

Omkostn.: Kr 80 100,-

Total ink omk.: Kr 3 230 100,-

Selger: Ragnvald Håvås

Samsonsen

Ellen Johanne Thunes

Salgsobjekt: Fritidseiendom

Eierform: Eiet

Byggeår: 2007

BRA-i/BRA Total 62/66 kvm

Tomtstr.: 1146.6 m²

Soverom: 4

Antall rom: 5

Gnr./bnr. Gnr. 75, bnr. 60

Oppdragsnr.: 1501250114

Orreahugen 11 - Din neste hyttedrøm?

Velkommen til Orreahugen 11 – din nye fritidsdrøm på vakre Filefjell! Her får du en sjarmerende og innbydende hytte hvor alt ligger til rette for uforglemmelige øyeblikk med familie og venner – året rundt. Med flott utsikt, solrike uteplasser og naturskjønne omgivelser som nærmeste nabo, er dette stedet du virkelig kan senke skuldrene og nyte fjellets ro. Om du er ute etter en rolig vandring langs historiske stier, en utfordrende topptur eller en naturskjønn sykkelstur, har Gramstølen og Filefjell noe å tilby for alle. Med variert terreng og vakre omgivelser er området ideelt for friluftsliv gjennom hele året.

Kort fortalt:

- Sørvestvendt helårshytte.
- Hems.
- Helårs kjørevei til hytta.
- Ca. 3,5 timer fra Bergen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	88
Nabolagsprofil	93
Budskjema	101

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 62 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 66 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 62 m² Soverom

Soverom 2

Bad/vaskerom

Bod, Vindfang

Gang

Stue/kjøkken

Trapperom

BRA-e: 4 m² Bod 2

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 97 m². På hems er hele etasjen ikke målbar grunnet skråtak. Det er derimot innredet til et soverom på hver sin ende av hytten og et allrom i mellom.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA. I hytten er det 31 kvm med ikke måleverdi areal på loftet og 9 kvm i utvendig bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Hems uten målbart areal.

Utebod uten målbart areal. Golvareal på ca. 9,0m². BRA-e

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1146.6 m²

Tomtebeskrivelse

Fin naturtomt med parkeringsplasser til flere biler på egen tomt. Hytten ligger på en liten høyde og har en lun og flott beliggenhet på tomten, med gode solforhold og en fantastisk utsikt.

Tomtestørrelse er tatt utgangspunkt i fra matrikkelrapporten.

Beliggenhet

Hytten har en fin beliggenhet i feltet, noe som gjør at man får god utsikt utover det vakre og naturskjønne området. Det er helårsvei helt fram til egen eiendom. Fra hyttefeltet er det velpreparerte skiløyper innover i et varierende og fint turterreng. Det er også lysløype like ved.

Det er kort vei til butikker, post, bensinstasjon ved Tyinkrysset og ca. 15 min til Filefjell skisenter. Bare 40 min unna ligger Hemsedalen, med et av Norges beste skianlegg.

Adkomst

Følg de sentrale adkomstveier til Filefjell - E16. Siste del gjennom Lærdalstunnelen og videre oppover dalen fra Lærdal til Maristova. Maristova ligger nedenfor bomstasjonen for vinterstenging og har derfor optimal tilkomst året gjennom. Følg hyttevegen (bomveg) ca 700 meter oppover. Ta til venstre og hytten ligger ved første avkjørsel ned til venstre. Det er i underkant av 3 timers kjøretid fra Bergen. Det blir også skiltet med visningsskilt på visningsdag.

Bebyggelsen

Det er primært fritidsboliger og gårdstun i området.

Bygningssakkyndig

Svein Låksrud

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

- Taktekkingen er av torv.
- Takrenner i trevirke og metall. Kjetting som nedløp, vatn ført direkte til terreng.
- Fasade/kledning har liggende bordkledning.
- Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og koblet glass.
- Bygningen har malt hovedytterdør.
- Trappeløp til inngangspartiet er i betong, tekka med trevirke.

Innvendig:

- Innvendig er det gulv av furu.

- Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.
- Etasjeskiller er av betongdekke med tilfarar og furugolv.
- Boligen har elementpipe.
- Veggene har fliser og panel/tømmer.
- Badet har fliser på gulv, vegger har fliser og panel/ tømmer.
- Det er plastsluk og smøremembran.
- Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Tomteforhold:

- Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
- Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Brudd i tilknytningskopling fra fellesledning.

Arbeid utført av: TecnoVVS Lærdal

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

Beskrivelse: Montert ute-kontakt /terrasse. Skiftet termostatt til varmekabel/bad.

Arbeid utført av: 2-tall Elektro Lærdal

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Skiftet vannbord på to sider/tak. Utebod satt opp av eier.

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

Beskrivelse: Utebod på 14 kvm er ikke omsøkt. Kun brukt til ved/redskaper

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

Beskrivelse: Grendalaget er ansvarlig for vei, vann, brøyting. Obligatorisk medlemsskap i løypelag.

Tilleggs kommentar:

Boligen har helstøpt sokkel, med 10 cm isolasjon. Torvtak med helsveiset vinylunderlag

Innhold

Velkommen til Orrehaugen 11 – din nye fritidsdrøm på vakre Filefjell!

Her får du en sjarmerende og innbydende hytte hvor alt ligger til rette for uforglemmelige øyeblikk med familie og venner – året rundt. Med flott utsikt, solrike uteplasser og naturskjønne omgivelser som nærmeste nabo, er dette stedet du virkelig kan senke skuldrene og nyte fjellets ro.

Enten det er vinterferie med ski på beina, påske i solveggen, sene sommerkvelder på terrassen eller spontane helgeturer – denne hytten gir deg en perfekt ramme for å skape gode minner. Om du er ute etter en rolig vandring langs historiske stier, en utfordrende topptur eller en naturskjønn sykkelstur, har Gramstølen og Filefjell noe å tilby for alle. Med variert terreng og vakre omgivelser er området ideelt for friluftsliv gjennom hele året.

Når en kommer inn til hytten er det første man møter en romslig sportsbod hvor man kan sette fra seg ski og skiklær. Denne funker også som en liten snekkerbu for den som er glad i å snekre. Når man da går inn i hytten, kommer man inn i en romslig entre hvor man kan sette fra seg sko og henge fra seg yttertøy. Dette er svært praktisk siden dette er en helårshytte hvor man kan møte på alt av vær.

Deretter er det inn i stuen man blir dratt. Her har man en åpen stue- og kjøkkenløsning. Dette er utrolig sosialt for familie og venner, og er akkurat det man ønsker seg på hytten. Der er det et romslig kjøkken med mye oppbevaringsplass og god benkeplass til å lage de herligste retter. Spisestue og sofagrupper er det rikelig med plass til, og det er enkelt å dele rommet inn i soner til spisebord og sofakrok. Med de store vinduene i stuen gir det rikelig med naturlig lys inn i hytten og de rammer naturen utenfor inn som et bilde.

I hyttens hovedetasje har man også 2 soverom av god størrelse. Her er et av dem innredet som et hovedsoverom med dobbeltseng og skap. Det andre soveområdet er innredet med to enkle senger med en seng på gulv og en seng i høyden. Meget praktisk når man har barn eller skal ha besøk av venner og nære. Det er også et bad av god størrelse med dusjhjørnet, toalett, vaskemaskin og vask i porselen.

Hytten har hems og denne inneholder to innredede soverom av god størrelse. Et av dem er i dag innredet med dobbeltseng og det andre med to enkle senger. Dette er også svært praktisk når en har besøk eller har en stor familie som trenger flere soverom.

Utenfor hytten er det nydelig natur. Hytten har selv en god terrasse med mye plass. Her kan man nyte pent vær og god utsikt med noe godt i glasset. Fra terrassen ser man rett over på Nedre og Øvre Salen, som er populære turstier for alle og enhver. Turmuligheter som kan nås fra hytten er for eksempel Gamle Kongevegen, tur opp til Oddedalen og innover, Suletind som har en topp på 1780 moh. og Bleia med sine 1810 moh.

For dem som er glad i ski og ønsker å dra på lengre turer har man skiløyper i Brusestølen, Oddedalen, Høgevarde og Sulebu noen av flere gode alternativer. Alpinsenter er ikke lange turen unna til enten Tyin- Filefjell skisenter. Her er det ca. 20 minutter med bil til skisenteret. Man har også Hemsedal skisenter som er ca. 45 minutter unna med bil.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tiltak: Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Tiltak: Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

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

Tiltak: Det anbefales å gjennomføre en el-kontroll av det elektriske anlegget, siden det mest truleg er mer enn 5 år siden anlegget vart kontrollert.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er uegnede materialer i våtsoner. Trepanel på vegg innafor våtsone ved dusjhjørnet. Trepanelet er overflatebehandla. Ingen skadar synfart. Vindauge i våtsone.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres. Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Badet er nytta slik sidan oppføring. Fungerar fint med dette avviken.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tiltak: Installering av tett dusjkabinett anbefales. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Utvendig > Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon: Rommet har ingen ventilasjon Det er anbefalt å lage tilluftsspalte i dørterskel inkl. elektrisk ventilasjon i vegg.

Tiltak: Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

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.

Selgerne er innstilt på å la mye inventar følge med salget av hytten, men har følgende liste over inventar som ikke følger:

- Rød bordlampe
- To eik bordlamper
- Grønn lysestake m/speil
- Settebord eik
- Rødt veggskap
- Alle bilder, bortsett fra innrammet turkart
- Kurvstoler
- Svarte terrassestoler
- Gammel kjelke/hylle
- Rosemalt kiste
- Radioer
- Skinn, puter, løse pledd, borse, krutthorn, utstoppet hauk
- Dun vinterdyner
- Terrasselykt
- Rødt verktøyskap i ski-/verktøybod

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

På egen eiendom.

Forsikringsselskap

Frende Forsikring

Polisenummer

97431

Diverse

Det er opplyst at det er et Grendalag for hyttefeltet og veilag. I 2024 ble det betalt til sammen kr 15 495,50,- for begge. Disse inneholder brøyting, vann og avløp, sommervedlikehold, felleskostnader og ellers vanlig vedlikehold. Da blir det vinterbrøytet helt opp til hyttene.

Ansvarlig for vann- og avløp er Gramstølen Vann. og Avløpsverk.
Kontakt megler for mer informasjon.

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).

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

- Peis og panelovner i stue.
- Varmekabler bad, entre og vaskerom/teknisk rom.
- Tinekabel i vannledning.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 150 000

Kommunale avgifter

Kr 835

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter feieavgift. Merk at oppgitt beløp er en prognose mottatt av kommunen. Fakturert beløp i 2024 var 298,-.

Slamtømming og renovasjon er levert av ekstern leverandør, Simas, og det er fakturert et årsgebyr i 2025 på kr 6 274,50,-.

Gebyret har disse postene:

Kommunalt tillegg renovasjon: kr. 101,50,-.

Kommunalt tillegg slam: kr. 208,-.

Fritidsrenovasjon: kr. 2450,-.

Slam: kr. 3463,-.

Ved utleie av hytte vil renovasjonskostnaden øke til kr. 4481,-.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. De kommunale avgiftene er det som ble fakturert i 2024.

Formuesverdi sekundær

Kr 417 603

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Det er opplyst at det er et Grendalag for hyttefeltet og veilag. I 2024 ble det betalt til sammen kr 15 495,50,- for begge. Disse inneholder brøyting, vann og avløp, sommervedlikehold, felleskostnader og ellers vanlig vedlikehold. Da blir det vinterbrøytet helt opp til hyttene.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 75, bruksnummer 60 i Lærdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4642/75/60:

23.12.1965 - Dokumentnr: 1439 - Håndgivelseserklæring

RETTIGHETSHAVER: ØSTFOLD FYLKE

PÅ FALLRETTER I LÆRDALSVASSDRAGET

Overført fra: Knr:4642 Gnr:75 Bnr:24

Gjelder denne registerenheten med flere

- Fallrettigheter som selges til A7S Hafslund på vegne av Østfold Fylke. Alle fallrettigheter i Lærdalsvassdraget med side- og bielver, for såvidt rettighetene inngår i kjøperens plan for utbygging av vassdraget.

- Håndgivelsen omfatter:

a) Fallrettigheter som tilhører selgerens eiendom i vassdraget hoved- og bielver med fosse og stryk.

b) Rett til å lede de nevnte elver ut av sitt leie og gjennom tunnel, kanal eller andre ledninger, over, under eller forbi selgerens grunn.

c) Rett til å foret enhver regulering av vannføringen i elver og ekker som kjøperen finner påkrevet. Skulle reguleringen av vannføringen, anlegg av veier og broer, m.v., leder til øket gjerdehold, blir gjerdespørsmålet å ordne etter nærmere avtale mellom selger og kjøper. Det skal til enhver tid være tilstrekkelig vann til husbehov og vanning av jorder m.v. også etter at utbyggingen har funnet sted.

d) Fri grunn i fjell og utmark (skog unntatt) til veier, brakker og tippmasser.

Tippmassene plasseres etter nærmere avtale med selgeren. Tippmassene tilhører eieren av grunnen hvor massen er plassert, men kan gratis benyttes av kjøperen for anlegg og drift av kraftverkene.

Ta kontakt med megler for mer informasjon.

23.12.1965 - Dokumentnr: 1439 - Håndgivelseserklæring

Rettshavar: ØSTFOLD FYLKE

PÅ FALLRETTAR I LÆRDALSVASSDRAGET

Overført fra bnr 3 (John Bruvoll sin andel)

Overført fra: Knr:4642 Gnr:75 Bnr:24

Gjelder denne registerenheten med flere

- Fallrettigheter som selges til A7S Hafslund på vegne av Østfold Fylke. Alle fallrettigheter i Lærdalsvassdraget med side- og bielver, for såvidt rettighetene inngår i kjøperens plan for utbygging av vassdraget.

- Håndgivelsen omfatter:

a) Fallrettigheter som tilhører selgerens eiendom i vassdraget hoved- og bielver med fosse og stryk.

b) Rett til å lede de nevnte elver ut av sitt leie og gjennom tunnel, kanal eller andre ledninger, over, under eller forbi selgerens grunn.

c) Rett til å foret enhver regulering av vannføringen i elver og ekker som kjøperen finner påkrevet. Skulle reguleringen av vannføringen, anlegg av veier og broer, m.v., leder til øket gjerdehold, blir gjerdespørsmålet å ordne etter nærmere avtale mellom selger og kjøper. Det skal til enhver tid være tilstrekkelig vann til husbehov og vanning av jorder m.v. også etter at utbyggingen har funnet sted.

d) Fri grunn i fjell og utmark (skog unntatt) til veier, brakker og tippmasser.

Tippmassene plasseres etter nærmere avtale med selgeren. Tippmassene tilhører eieren av grunnen hvor massen er plassert, men kan gratis benyttes av kjøperen for anlegg og drift av kraftverkene.

Ta kontakt med megler for mer informasjon.

20.05.1985 - Dokumentnr: 1409 - Rettighet

Rettighetshaver: Viken Fylkeskommune

Org.nr: 921 693 230

LEIEAVTALE

Fråsegn om salg av fallretter høyre side i Oddedøla med-strøms, fra kote 1100 til inntaket ved Steinstjernene, samlet fallhøyde 270.564 m.

Årlig erstatning kr 251,30

Vilkår om regulering

Overført fra: Knr:4642 Gnr:75 Bnr:24

Gjelder denne registerenheten med flere

- Salg av fallrettigheter til Østfold Fylkeskommune. Gjelder eiendom på gnr 75 bnr 1.

20.05.1985 - Dokumentnr: 1410 - Rettighet

Rettighetshaver: Viken Fylkeskommune

Org.nr: 921 693 230

LEIEAVTALE

Fråsegn om sal (skøyte) av fallrettar høgre side i Oddedøla medstraums frå kote 1100 til inntaket ved Steinstjernene, fallhøgde 270.564 m
Årleg avgift kr. 628,15
Vilkår om regulering
Med fleire føresegner
Overført frå bnr. 3 (John Bruvoll sin andel)
Overført fra: Knr:4642 Gnr:75 Bnr:24
Gjelder denne registerenheten med flere
- Salg av fallrettigheter til Østfold Fylkeskommune.

05.02.2004 - Dokumentnr: 357 - Erklæring/avtale
Vilkår om bruksrettar til fellesanlegg på gnr. 75/1, 3 og 24 for eigarar av tomter som vert frådelt gnr. 75/24. Eigarar med bruksrettar er medlemmer av Gramstølen Grendelag
Grendelaget har ansvar for drift og vedlikehald av fellesanlegg og har bruksrett til areal for stiar og løypenett
Vilkår om eigarrådvelde for Filefjell Eiendomsutvikling AS til diverse anlegg og innretningar
Bruksrett til veganlegget for gnr. 75/1 og 3 og gnr. 81/1
Med fleire føresegner
Overført fra: Knr:4642 Gnr:75 Bnr:24
Gjelder denne registerenheten med flere
- Eiere av tomter som fradeles gnr 75 bnr 24 i Lærdal, har bruksrettigheter til fellesanlegg for infrastruktur ved utbygging på gnr 75 bnr 1, 3 og 24 i samsvar med reguleringsplan vedtatt av Lærdal kommune 29.03.2001 med senere endringer. Eierne med slike bruksrettigheter er medlemmer av Gramstølen Grendelag.
- Grendelaget har ansvaret for drift og vedlikehold av fellesanlegg i utbyggingsområdet på gnr 75 bnr 1, 3 og 24.
- Grendelaget har bruksrett til høvelig areal for opparbeidelse av stier og løypenett på gnr 75, bnr 1, 3 og 24.
- Filefjell Eendomsutvikling AS (orgnr 981 557 018) har utbyggingsrettigheter til eiendommene gnr 75 bnr 1, 3 og 24 iht avtaler datert 14.07.2000 og 28.11.1999 / 11.07.2000, og i samsvar med reguleringsplan vedtatt av Lærdal kommune 29.03.2001 med senere endringer.
- Filefjell Eendomsutvikling AS har eierrådighet for alle anlegg og innretninger på gnr 75, bnr 1, 3 og 24 som de selv har bekostet eller bekoster i framtiden.
- Eierne av gnr 75 bnr 1 og 3 har avtalt disposisjonsrett til veganlegget i utbyggingsområdet ved Gramstølen.
- Eieren av gnr 81, bnr 1 i Lærdal har avtalt disposisjonsrett til veganlegget i utbyggingsområdet i hht. tinglyst avtale datert 28.01.2002.
- Denne erklæring tinglyses på eiendommene gnr 75 bnr 1, 3, 24, 27,26, 29 og 31 i Lærdal.

04.01.2006 - Dokumentnr: 102589 - Bestemmelse om gjerde

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Med flere bestemmelser

- Den til enhver tid er eier av eiendommen skal være medlem av hyttegrendas vel.
- Tomten skal ikke gjerdes inn.
- Det skal ikke settes opp flaggstenger.
- Eksisterende vegetasjon skal tas vare på.
- Eksisterende steingjerde, stier og karakteristiske trær skal tas vare på.

20.10.2023 - Dokumentnr: 1169039 - Jordskifte

SOGN OG FJORDANE JORDSKIFTERETT

22-020660REN-JSOF/JSOG GRAMSTØLEN HYTTEFELT

Gjelder denne registerenheten med flere

- Tvist om det er avtalt likedeling av kostnader med drift og vedlikehold av felles vegar og parkeringsplassar som hindrar fastsetting av ny fordeling.

Beslutning: Det er ikke inngått rettslig bindende avtale som hindrer ny vurdering av hvordan kostnadene med drift og vedlikehold av felles veier og parkeringsplasser i Gramstølen hyttefelt skal fordeles.

- Gramstølen veilag, heretter kalt veilaget, omfatter hovedveier i hyttefeltet, fra avkjøringen fra veien som på kartet er kalt Maristova, sideveiene frem til tomtegrense, felles parkeringsplasser, felles snuplasser og felles serviceområde. Gramstølen veilag omfatter ikke traktorveier.

- Bruksrett til veien blir disponert av medeierne i veilaget i fellesskap etter andelene. Det faktiske og rettslige bruke over veien blir utøvd av veilaget sitt styre på vegne av medeierne.

- Eier av eiendom som har andel, er medeier. Andelene i veglaget er delt i to kolonner, en for vinter- og en for sommervedlikehold. Bakgrunnen for dette er at gnr. 75 bnr. 1 og bnr. 3 har særskilt avtale om vedlikeholdet. Andel følger eiendommen og kan ikke skilles bort i fra denne. Medeierskapet er pliktig. Det er ikke mulig å melde seg ut av laget.

- Eierskifte og deling av eiendom skal meldes til styret av selger eller den som deler eiendom senest innen tre uker fra eierskifte/ fradeling er gjennomført.

26.10.2005 - Dokumentnr: 154882 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4642 Gnr:75 Bnr:24

- Målebrev.

01.01.2020 - Dokumentnr: 753617 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1422 Gnr:75 Bnr:60

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for hytte datert 21.05.2007.

Ekstern bod på 9 kvm er bygget i etterkant av hytten og er ikke søkt om eller godkjent av kommunen.

Andre dokumenter mottatt av kommunen:

- Tegninger av hytte type Nystøl hems og snitt av Solhytten datert 22.09.2005.

Byggeår er ikke opplyst i fra kommunen, men tatt utgangspunkt i fra ferdigattest.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.05.2007.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig via privat vei. Veilaget som eiendommen er en del av har tinglyst bruksrett over privat vei.

Eiendommen er tilknyttet privat vann- og avløp.

- Eiendommen har vannforsyning fra brønn.
- Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredgrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert, men avsatt til LNF- område med spredt fritidsboliger ifølge kommuneplanen.

Kommuneplan:

PlanID: 2021

Plannavn: Kommuneplanen sin arealdel 2023 - 2035

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Satus: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 14.09.2023

Delareal: 1 147 m

KPAngittHensyn Hensyn: friluftsliv

KPHensynsonenavn: H530

Delareal: 1 147 m

BestemmelseOmrådenavn: #6

KPBestemmelseHjemmel: forhold som skal avklares og belyses

Delareal: 1 147 m

Arealbruk: Fritidsbebyggelse,Nåværende

Delareal: 1 147 m

KPAngittHensyn: Bevaring naturmiljø

KPHensynsonenavn: H560_4

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

mangel.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger

78 750 (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))

80 100 (Omkostninger totalt)

96 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

98 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 230 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 246 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 248 800 (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 80 100

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 70 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 900,-, markedsføringspakke kr 21 900,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, grunnpakke innhenting opplysninger kr 5 900,-, visninger kr 5 000,- og tinglysingsgebyr kr. 545,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 10 000,-. Alle beløp er inkl. mva

Oppdragsansvarlig

Fredrik Vatle
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
fredrik.vatle@aktiv.no
Tlf: 476 46 305

Ansvarlig megler

Ingrid Skudal Holmefjord

Kontorleder / Saksbehandler / Eiendomsmegler MNEF
ingrid.holmefjord@aktiv.no
Tlf: 974 14 674

Aktiv Arna & Åsane AS, Indre Arna-vegen 172
5261 Indre Arna
Tlf: 551 14 770

Salgsoppgavedato
28.05.2025

































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Orrehaugen 11, 6888 BORGUND

 LÆRDAL kommune

 gnr. 75, bnr. 60

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 08.05.2025

Rapportdato: 08.05.2025

Oppdragsnr.: 20070-1666

Referansenummer: MM5934

Autorisert foretak: Sogn Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svein Låksrud

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Sogn Takst AS vart starta i år 2006 av Svein Låksrud. Han har svennebrev som tømrrar og teknisk fagskule. Svein har erfaring fra byggebransjen heilt tilbake til år 1985.

Godkjenning som takstingeniør fekk Svein i år 2006. Han har sida denne tida arbeida som takstmann Sogn og Fjordane, no Vestland. Arbeidsområdet er og Vang kommune, Tyin og Filefjell. Arbeidar for det meste med

Tilstandsrapportar NS3600, verditakstar og tomtevvurderingar. Sogn Takst AS har og oppdrag for namsmann og advokatar i området.

Tek og oppdrag med dødsbu og interne arveoppgjer. Har god erfaring med festetomtar, tomtefesteloven og beregning av festeavgift. Tek og andre oppdrag etter avtale, t.d. kontrollerklæring / sluttkontroll våtrom i forbindelse med ferdigattestar.

Sogn Takst AS kjem fram til dei fleste oppdrag. Køyrrer til dagleg i bil med 4x4 og har tilgjengeleg UTV/ATV. Denne kan nyttast i samband med løyve fra grunneigar, kommune m.m.



Rapportansvarlig

Svein Låksrud

Uavhengig Takstingeniør

post@sogntakst.no

450 10 807



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner i trevirke og metall. Kjetting som nedløp, vatn ført direkte til terreng. Takrenner treng enkle tiltak på sikt.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Siste overflatebehandling i år 2024.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og koblet glass. Vindauger i soverom har åpningsbar midtstolpe.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Terrasse med tilkomst fra stove.

Trappeløp til inngangspartiet er i betong, tekka med trevirke. Trapp til bakkeplan fra terrassen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Innv. framstår denne hytta som fint brukt nesten uten spor etter bruk.

Etasjeskiller er av betongdekke med tilfarer og furugolv.

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

Moderate til lave forekomster av Radon i dette området.

Boligen har elementpipe. Vedovn, sotluke.

Boligen har tretrapp opp til hems. Litt bratt, vurdert som stige. Fungerer fint til formålet.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm. Oppkant ved dørterskel på ca. 34mm. Usikkert om tettsjiktet er ført oppetter dørterskel. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er ingen ventilering. Kun åpningsbart vindauge. Ingen luftespalte ved dørterskel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er

foretatt ved/i Soverom like bak dusjhjørne. Det er målt 41% RF i veggkonstruksjonen.

Under 60%- tørt
Mellom 60-74%-akseptabelt
Mellom 75-85%-fuktig
Mellom 86,5-100%- meget fuktig
Målt 100%-vått

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilator i veggar og vindauger.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert i bod/tekn. rom

Jordfeilautomatar fra oppføring. El- anlegg fra oppføring.

Standard varslarar og sløkkeutstyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Dreneranda steinmassar i grunnen. Ingen drenering omkring ringmur.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Terreng:

Aktsomhetsområder for jord- og flomskred er en nasjonalt dekkende kartserie som viser potensielt jord- og flomskredutsatte områder på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle utløpsområder for jord- og flomskred.

Området er merka som usikkert når det gjeld kvikkleire i dette område. Område ligg utanfor aktsomheitsområde i følge NVE aktsomheitskart.

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er privat brønn, felles anlegg for hyttefeltet fra 2006.

Tett septiktank på eigen grunn. Tømt ein gong i året. (4 m3)

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 4 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

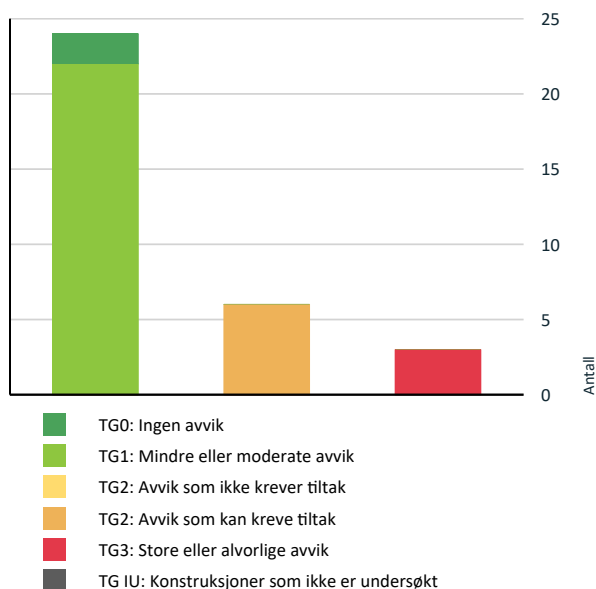
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Teikningar er lagt fram.

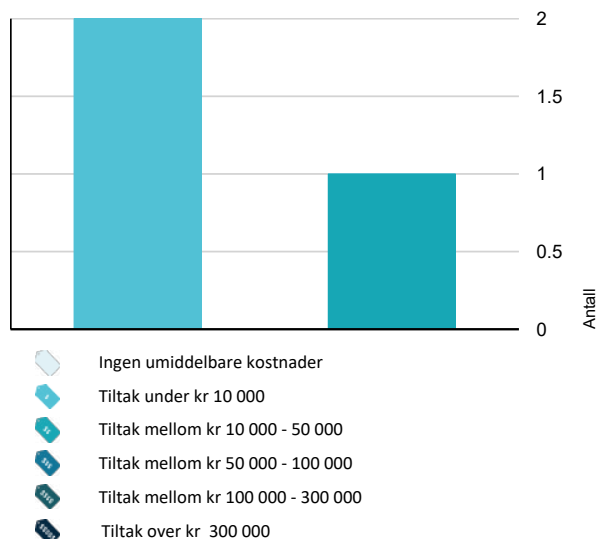
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstrappen er utarbeida i samband med salg på det åpne markedet.

Kryprom eller krypkjellar blir kun synfart dersom det blir oppdaga eller opplyst om forhold som skulle tilseil slik synfaring. Blir ellers kun synfart gjennom luke.

Utv. taktekke og undertak blir kun synfart frå bakkenivå eller med drone.

Kaldtloft med tilkomst kun gjennom loftluke i tak blir kun synfart frå loftluke. Loft uten full ståhøgde og uten fast golvttekke blir ikkje synfart inne på loftet.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2007

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger fra matrikkel.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Nedløp og beslag

Takrenner i trevirke og metall. Kjetting som nedløp, vatn ført direkte til terreng. Takrenner treng enkle tiltak på sikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Siste overflatebehandling i år 2024.

Tilstandsrapport



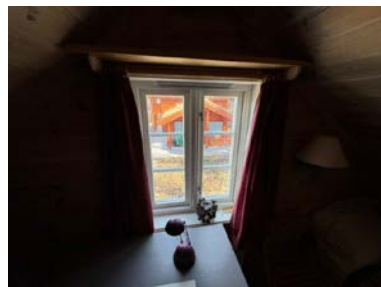
TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og koblet glass. Vindauger i soverom har åpningsbar midtstolpe.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med tilkomst fra stove.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Utvendige trapper

Trappeløp til inngangspartiet er i betong, tekka med trevirke.
Trapp til bakkeplan fra terrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

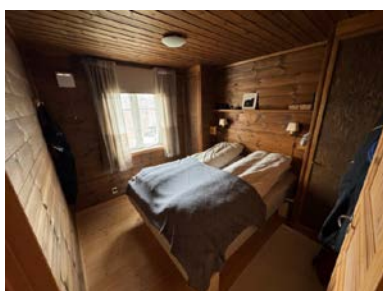


INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.
Innv. framstår denne hytta som fint brukt nesten uten spor etter bruk.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke med tilfarar og furugolv.

TG 2 Radon

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

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass. Radon i inneluft øker risikoen for lungekreft.

Du må måle for å finne ut om det er radon i boligen din.

Har du målt radonnivået over 100 Bq/m³, bør du gjøre tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m³. Strålevernforskriften stiller krav med grenser for radon i utleieboliger, skoler og barnehager.

Moderate til lave forekomster av Radon i dette området.

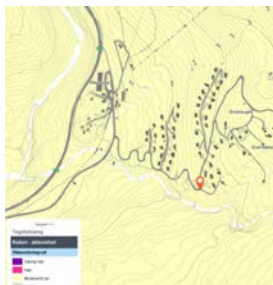
<https://geo.ngu.no/kart/radon>

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har elementpipe. Vedovn, sotluke.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp opp til hems. Litt bratt, vurdert som stige. Fungerer fint til formålet.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Trepanel på vegg innafor våtzone ved dusjhjørnet. Trepanelet er overflatebehandla. Ingen skadar synfart. Vindaug i våtzone.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtzone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Badet er nytta slik sidan oppføring. Fungerar fint med dette avviket.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm. Oppkant ved dørterskel på ca. 34mm. Usikkert om tettsjiktet er ført oppetter dørterskel.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering. Kun åpningsbart vindauge. Ingen luftespalte ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Det er anbefalt å lage tilluftsspalte i dørterskel inkl. elektrisk ventilasjon i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

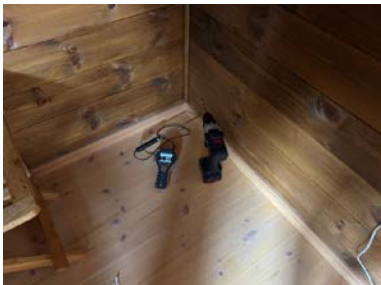
Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom like bak dusjhjørne.
Det er målt 41% RF i veggkonstruksjonen.

Under 60%- tørt
Mellom 60-74%-akseptabelt
Mellom 75-85%-fuktig
Mellom 86,5-100%- meget fuktig
Målt 100%-vått



KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

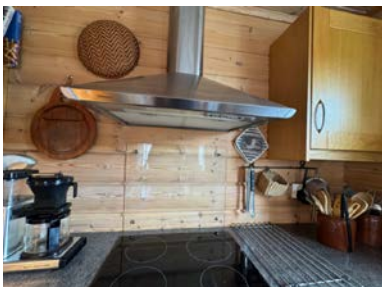
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilator i veggar og vindauger.

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert i bod/tekn. rom

Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. 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. Det anbefales at den elektriske koblingen omgjøres til fast installasjon etter dagens krav, med hensyn til brannsikkerhet. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft. Omkobling er derfor ikke nødvendig, men blir generelt anbefalt.



1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Jordfeilautomatar frå oppføring. El- anlegg frå oppføring.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2006

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Kontakt utførende entreprenør.

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 DLE har ikke utført kontroll etter oppføring.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Ukjent

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

Ukjent

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?

Ukjent

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 anbefalast å gjennomføre ein el-kontroll av det elektriske anlegget, sidan det mest truleg er meir enn 5 år sidan anlegget vart kontrollert.

Generell kommentar

Anlegget bør uansett få utført ein kontroll for tilstand og funksjon ved avhending av eigedom.



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.

Standard varslarar og sløkkeutstyr.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ukjent

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneranda steinmassar i grunnen. Ingen drenering omkring ringmur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

TG 0 Terrenghold

Aktsonhetsområder for jord- og flomskred er en nasjonalt dekkende kartserie som viser potensielt jord- og flomskredutsatte områder på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle utløpsområder for jord- og flomskred.

Ligger planområdet helt eller delvis innenfor en allerede kartlagt faresone for kvikkleireskred?
Sikkerhet mot kvikkleireskred må utredes og ivaretas i henhold til byggtetnisk forskrift TEK17 §7-3 og NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kontakt geotekniker for videre vurderinger (for krav til geotetnisk kompetanse, se kap. 3.1 i NVEs veileder 1/2019).
Selv om området ikke er farekartlagt kan det fremdeles finnes kvikkleire i planområdet.

Området er merka som usikkert når det gjeld kvikkleire i dette område.

Detaljerte informasjon angående flom, skred og kvikkleirefare i dette området kan/skal kommunen svare nærmare på.

Område ligg utanfor aktsonhetsområde i følge NVE aktsonhetskart.

Tilstandsrapport



Flom og rassonekart.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er privat brønn, felles anlegg for hyttefeltet fra 2006.

TG 1 Septiktank

Tett tank på egen grunn. Tømt ein gong i året. (4 m³)

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2013

Kommentar

Opplysninger fra selgar

Standard

Normla standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale utgifter, vatn/avlauo og renovasjon. Brøyting, veg og løypeavgift.	Kr.	15 500
Forsikring ca. kost	Kr.	6 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	21 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 670 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	3 450 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 450 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

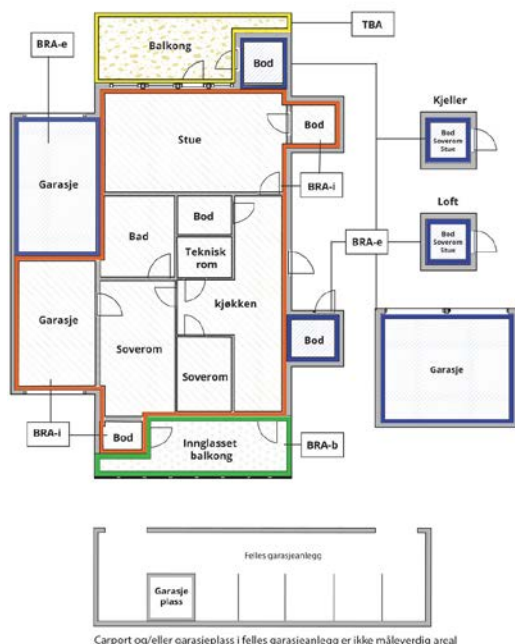
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft						31	31
Etasje	62	4		66			66
SUM	62	4				31	97
SUM BRA	66						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, Soverom 2, Allrom, Trapperom		
Etasje	Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom, Bod, Vindfang, Gang, Stue/kjøkken, Trapperom	Bod 2	

Kommentar

Hems uten målbart areal.

Utebod uten målbart areal. Golvareal på ca. 9,0m². BRA-e

Areal er kontrolloppmålt på plassen. Det er og nytta teikningar til arealmåling. Oppmåling er utført med håndholdt laser.

Oppmåling er utført etter beste evne med dei forhold som var på synfaringstidspunktet. Areal er i følge takstbransjens retningslinjer for arealmåling NS3940, gjeldande frå 01.01.2024.

Dersom bygningen er særskilt kompleks kan det vere nødvendig med eige oppdrag for nøyaktig areal/oppmåling når bustaden eventuelt står tom.

Dersom selgar/kjøpar ikkje legg vekt på opplysningar om areal, vil dette ikkje framstå som ein mangel dersom det blir oppdaga avvik ved eit seinare høve. Jmfør §3-3, Lov om endringar i avhendingsloven.

"det er likevel ikkje ein mangel dersom seljar godtgjer at kjøpar ikkje la vekt på opplysninga."

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Teikningar er lagt fram.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje						9	9
SUM						9	9

SUM BRA

Romfordeling

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

Kommentar

Ikkje målbart areal.

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	61	5
Bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2025	Svein Låksrud	Takstingeniør
	Ragnvald Samsonsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4642 LÆRDAL	75	60		0	1146.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Orrehaugen 11

Hjemmelshaver

Thunes Ellen Johanne, Samsonsen Ragnvald
Håvås

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eigedom plassert i eit område kalla Gramstølen, like ved Maritova. Nye E16 like forbi i området.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Arealbruk-Fritidsbebyggelse
Arealbrukstatus-Nåværende
Planidentifikasjon 2021
Plantype-Kommuneplanens arealdel
Planstatus-Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelsesdato-14.09.2023
Plannavn-Kommuneplanen sin arealdel 2023 - 2035

<https://www.arealplaner.no/laerdal4642/dokumenter/292/F%c3%b8resegner-oppdater%20etter%20vedtak.pdf>
<https://www.arealplaner.no/laerdal4642/dokumenter/291/Kommuneplanen%20sin%20arealdel%202023%20-%2020235-vedtak.pdf>
<https://www.arealplaner.no/laerdal4642/dokumenter/293/Kommuneplankart%2020240906-revidert%20etter%20vedtak.pdf>

Om tomten

Hensynssone-Hensyn friluftsliv
Hensynsonenavn-H530
Planidentifikasjon-2021

Angitt hensynssone
Hensynssone-Bevaring naturmiljø
Hensynsonenavn-H560_4
Beskrivelse-Smeddøla
Planidentifikasjon-2021

Tinglyste/andre forhold

Ingen kjente tinglyste andre opplysninger som kan få følger for eigendomen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
625 000	2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.05.2025	Takstmann	Gjennomgått		Ja
Teikningar	02.05.2025	Takstmann	Gjennomgått		Ja
Grunnbok	30.04.2025	Takstmann	Gjennomgått		Ja
Situasjonskart	07.05.2025	Takstmann	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2025	
2	08.05.2025	
3	08.05.2025	
4	08.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

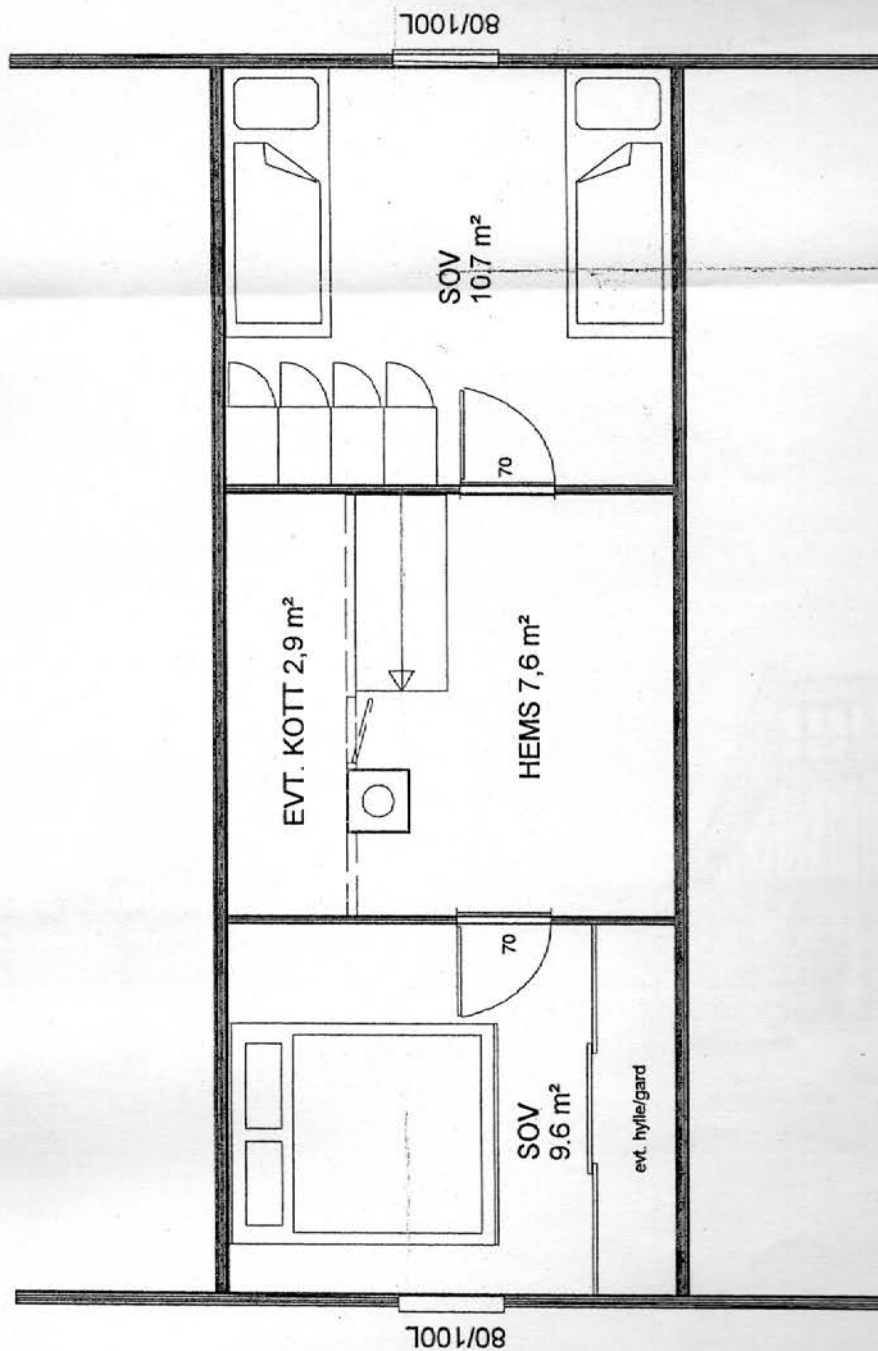
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MM5934>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Utskriftsdato: 30.04.2025 13:36:57

Brukernavn: IDT001

SAMMENSETTE RAPPORTER

Kilde og behandlingsansvarlig: Tietoevry Norge AS

GRUNNBOK FAST EIENDOM UTVIDET

Person						
Etternavn	Fornavn	Mellomnavn	Alder	Kjønn	Status	Fødselsdato
SAMSONSEN	RAGNALD	H��...V��...S	79	M	Bosatt	16.11.1945
Kilde	Adresse	Postnr	Poststed	Registrert		
Postens adresse	KJEL��...N��� 74	5264	GARNES	08.03.2006		
Person						
Etternavn	Fornavn	Mellomnavn	Alder	Kjønn	Status	Fødselsdato
THUNES	ELLEN JOHANNE		76	K	Bosatt	07.03.1949
Kilde	Adresse	Postnr	Poststed	Registrert		
Postens adresse	KJEL��...N��� 74	5264	GARNES	08.03.2006		

Du har søkt på: Knr.: 4642 Gnr.: 75 Bnr.: 60 Fnr.: Snr.:

  

  

Adresse(r):

Gateadresse: Orrehaugen 11
 Gatnr: 1073
 Kommune: L  rdal
 Postkrets: 6888 BORGUND
 Registreringsenhet:
 Statens Kartverk Oppdatert per:30.04.2025 kl. 13.36

  

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven    20 andre ledd og    21 tredje ledd.

  

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett:

2006/102589-1/200 04.01.2006

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT  

VEDERLAG: NOK 625 000

Omsetningstype: Fritt salg

Navn: SAMSONSEN RAGNALD H  ...V  ...S

FØDT: 16.11.1945 IDEELL: 1 / 2

Navn: THUNES ELLEN JOHANNE

FØDT: 07.03.1949 IDEELL: 1 / 2

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas    kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen f  r fradelingsdatoen, eller f  r eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1965/1439-44/53 23.12.1965

H  ...NDGIVELSESERKL  RING  

Overført fra: KNR: 4642 GNR: 75 BNR: 24

RETTIGHETSHAVER: ØSTFOLD FYLKE

P  ... FALLRETTER I LÆRDALSVASSDRAGET

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1965/1439-47/53 23.12.1965

H  ...NDGIVELSESERKL  RING  

Overført fra: KNR: 4642 GNR: 75 BNR: 24

Rettshavar: ØSTFOLD FYLKE

P  ... FALLRETTAR I LÆRDALSVASSDRAGET

Overført frå bnr 3 (John Bruvoll sin andel)

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1985/1409-2/53 20.05.1985

RETTIGHETÅ

Rettighetshaver: VIKEN FYLKESKOMMUNE
ORG.NR: 921 693 230
OverfÅ,rt fra: KNR: 4642 GNR: 75 BNR: 24
LEIEAVTALE
FrÅÿsegn om salg av fallretter hÅ,yre side i OddedÅ,la med-
strÅ,ms, fra kote 1100 til inntaket ved Steinstjernene,
samlet fallhÅ,yde 270.564 m.
Å...rlig erstatning kr 251,30
VilkÅÿr om regulering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1985/1410-3/53 20.05.1985

RETTIGHETÅ

Rettighetshaver: VIKEN FYLKESKOMMUNE
ORG.NR: 921 693 230
OverfÅ,rt fra: KNR: 4642 GNR: 75 BNR: 24
LEIEAVTALE
FrÅÿsegn om sal (skÅ,yte) av fallrettar hÅ,gre side i OddedÅ,la
medstraums frÅÿ kote 1100 til inntaket ved Steinstjernene,
fallhÅ,gde 270.564 m
Å...rleg avgift kr. 628,15
VilkÅÿr om regulering
Med fleire fÅ,resegner
OverfÅ,rt frÅÿ bnr. 3 (John Bruvoll sin andel)
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2004/357-1/53 05.02.2004

ERKLÅRING/AVTALEÅ

OverfÅ,rt fra: KNR: 4642 GNR: 75 BNR: 24
VilkÅÿr om bruksrettar til fellesanlegg pÅÿ gnr. 75/1, 3 og 24
for eigarar av tomter som vort frÅÿdelt gnr. 75/24. Eigarar
med bruksrettar er medlemmer av GramstÅ,len Grendelag
Grendelaget har ansvar for drift og vedlikehald av
fellesanlegg og har bruksrett til areal for stiar og
lÅ,ypenett
VilkÅÿr om eigarrÅÿdvelde for Filefjell Eiendomsutvikling AS
til diverse anlegg og innretningar
Bruksrett til veganlegget for gnr. 75/1 og 3 og gnr. 81/1
Med fleire fÅ,resegner
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2006/102589-2/200 04.01.2006

BESTEMMELSE OM GJERDEÅ

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Med flere bestemmelser

2023/1169039-1/200 20.10.2023 21:00

JORDSKIFTEÅ

SOGN OG FJORDANE JORDSKIFTERETT
22-020660REN-JSOF/JSOG GRAMSTÅ,LEN HYTTEFELT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2005/154882-1/200 26.10.2005

REGISTRERING AV GRUNNÅ

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4642 GNR: 75 BNR: 24

2020/753617-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRINGÅ

Tidligere:
KNR: 1422 GNR: 75 BNR: 60

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

EIENDOM

Matrikelopplysninger

Å

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:	Tomt F3	Matrikkel-fÅ,rt:	Ja	Antall teiger:	1
Etablerings-dato:	16.11.2005	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 146,6Å,kvm	Skyld:			
Arealkilde:	beregnet areal	NÅ,erings-gruppe:	Bolig		
Å					

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Å

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

Å

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

Å

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Å

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4642/75/60	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Å					
Kart- og delingsforretning	Forretning:	16.11.2005	Avgiver	4642/75/24	-1 147,4
	Matrikkelført:		Mottaker	4642/75/60	1 147,4

BYGNING

Matrikkelens bolig og bygningsopplysninger

Å

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjølkenkode	Antall rom	Bad	WC
Orrehaugen 11	Bolig	86,0	Kjøkken	4	1	1

Å

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	87,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	86,0	Igangset. till.:	09.12.2005
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	21.05.2007
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	86,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:	Privat innlagt			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300258448			Antall etasjer:	2

Å

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		69,0		69,0				
L01			17,0		17,0				

Å

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

ADRESSE

Adresseopplysninger

Å

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 75, Bruksnr 60	Kommune:	4642	Lårdal
-----------------	------------------------	----------	------	--------

Å

Gatenummer:	1073	Å
-------------	------	---

Å

Adresse:		Grunnkrets:	101	Hegg
Veiadresse:	Orrehaugen 11, Å gatenr 1073	Valgkrets:	9	Berge
	6888 BORGUND	Kirkesogn:	7090304	Lårdal



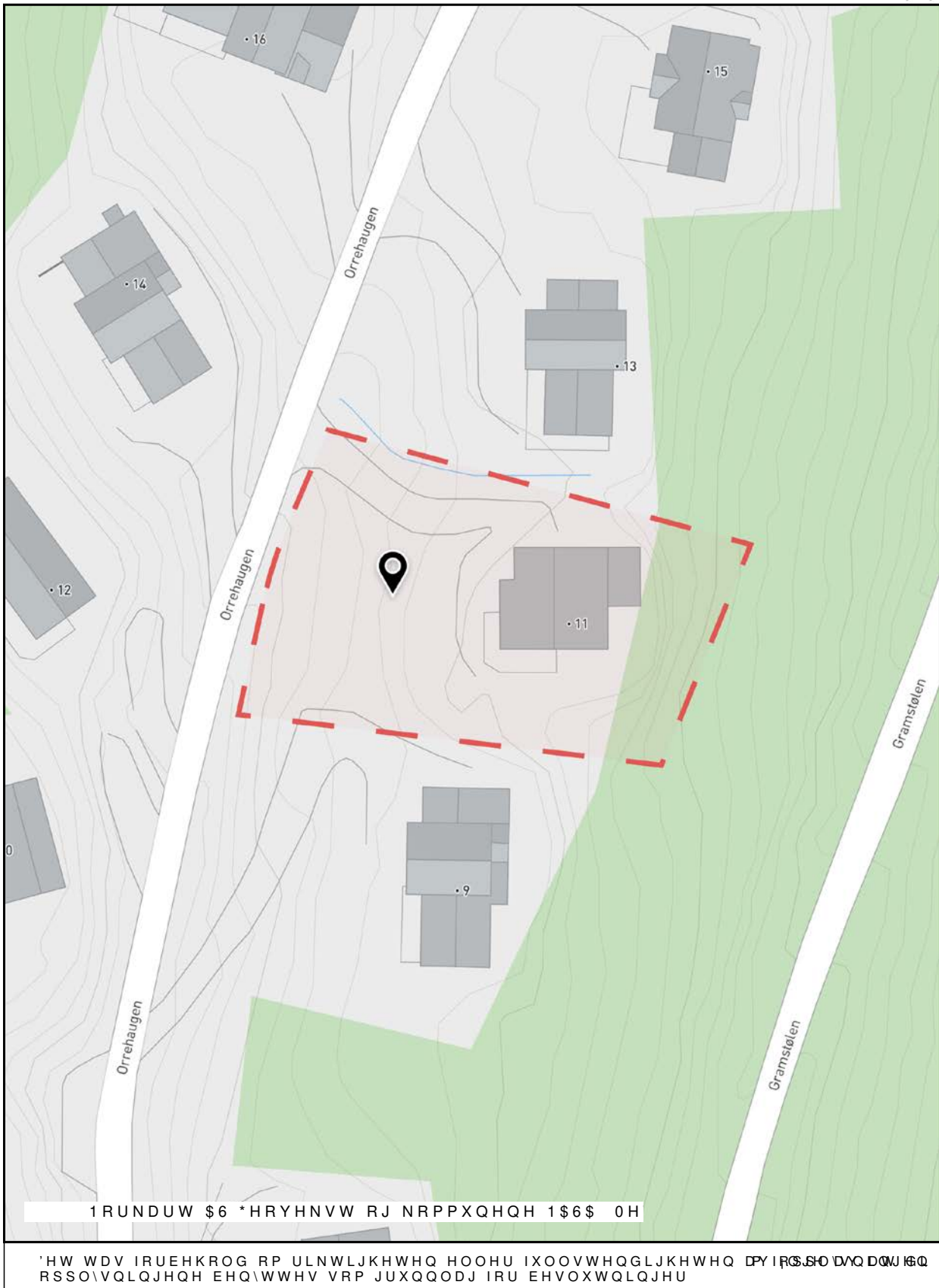
2UUHKDXJHQ

*EQU

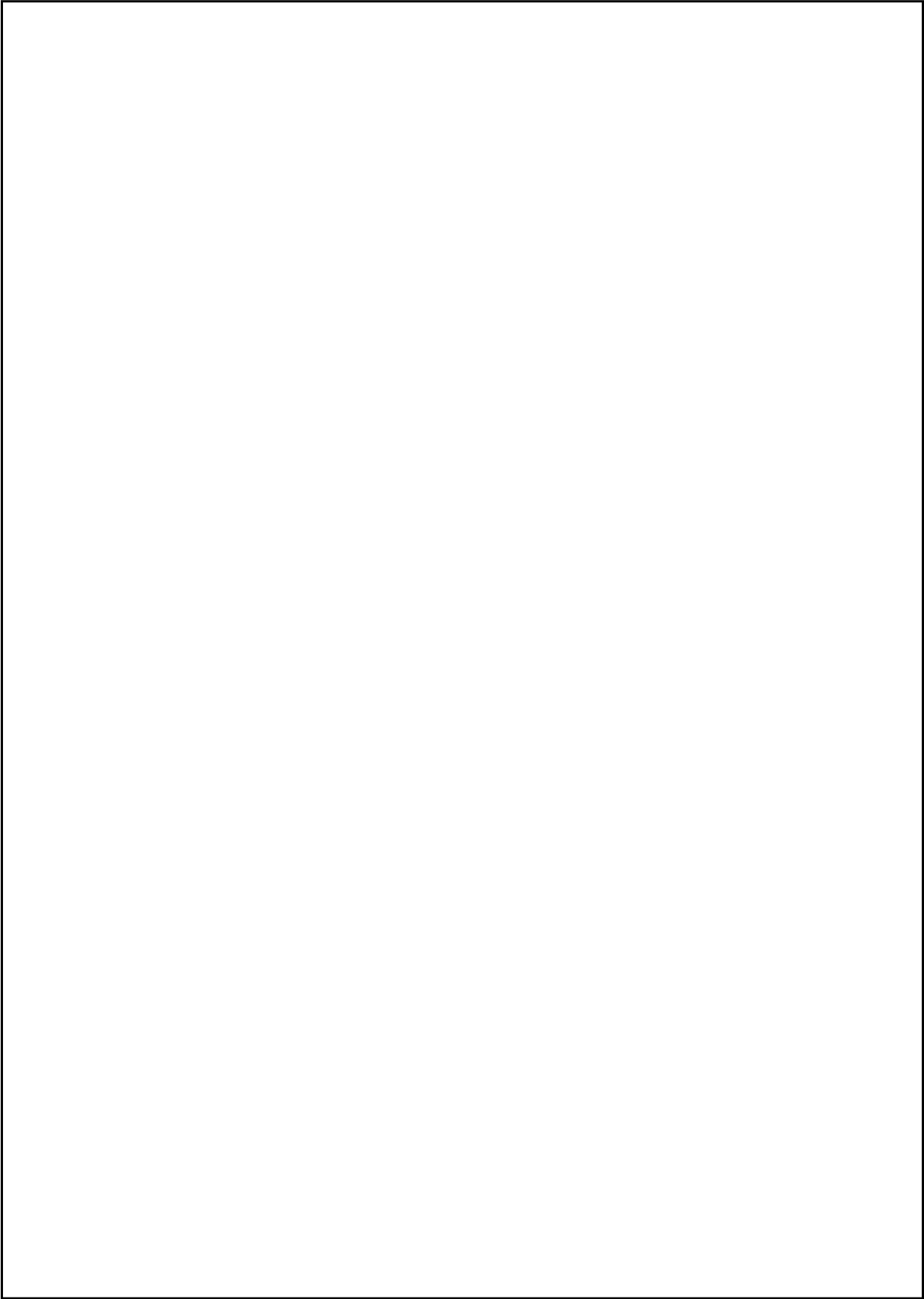
'DWF

0nOHVV

.RRUGLQDV870 1



7HJQIRUNODULQJ



TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- ☐ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
 ☐ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- ☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsteiligheter
 ☐ Tomt
- ☐ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
 ☒ Fritidsbolig
- ☐ Annet (spesifiser): _____

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
75	60				
Adresse ORREHAUGEN 11			Byggeår	2005	
			Når kjøpte du boligen	2005	
Postnr.	6688 BORGUND		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	☒ Ja	☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

FRENDE FORSIKRING

Type villa/husforsikring ☐ Standard ☒ Utvidet Polise-/avtale 97431

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Avdødes navn _____

Hjemmelshaver _____

SELGER 1

Etternavn	SAMSONSEN	Fornavn	RAGNVALD HAVÅS
Ny adresse	KJELANÆ 74	E-post	rhsamsensen@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	5264	Sted	GARNES
		Mobil	416 74 879

SELGER 2

Etternavn	THUNES	Fornavn	ELLEN JOHANNE
Ny adresse	KJELANÆ 74	E-post	elljothu@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	5264	Sted	GARNES
		Mobil	41661796



Abstract: This study was designed to evaluate the effectiveness of a new method of data collection in a field setting.

The study was conducted in a rural area of India.

The results of the study are presented in the following table:

Table 1. Comparison of data collection methods.

Method	Accuracy	Cost	Time
Traditional	85%	High	Long
New Method	92%	Low	Short

The new method was found to be more accurate, less costly, and faster than the traditional method.

Conclusion: The new method of data collection is a promising approach for field research.

Keywords: data collection, field research, accuracy, cost, time.

32. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

33. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

35. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: *ved flom påløper økt vedlikehold / fellesvei.*

36. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

37. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

38. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

39. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

TILLEGGSKOMMENTARER

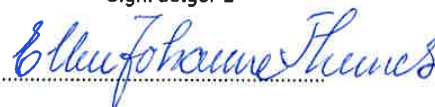
Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

- Art. pkt 35.
Fellesutgiften til vei-vedlikehold /-brøyting er
helt avhengig av vær-forhold (flom / snø, etc.)
- ~~Vedvarende~~ Grønstølen Grøndalag er sameie for
alle fellesområder, vei og vannanlegg samt
nettforbindelse.

Sted / dato

Sign. selger 1

Sign. selger 2





20. 1974-1975
The University of the Pacific
has been a part of the
history of the Pacific
region for many years.
It has been a part of the
history of the Pacific
region for many years.
It has been a part of the
history of the Pacific
region for many years.

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

ytre ved-/vorktøy bode satt opp av eier.

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

30. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

25. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



Yükseköğretim Kurulu Başkanlığı
Yükseköğretim Kurulu Başkanlığı

Yükseköğretim Kurulu Başkanlığı

Yükseköğretim Kurulu Başkanlığı

Yükseköğretim Kurulu Başkanlığı

Yükseköğretim Kurulu Başkanlığı

Yükseköğretim Kurulu Başkanlığı

Yükseköğretim Kurulu Başkanlığı

Yükseköğretim Kurulu Başkanlığı

Yükseköğretim Kurulu Başkanlığı

Yükseköğretim Kurulu Başkanlığı

Yükseköğretim Kurulu Başkanlığı

Yükseköğretim Kurulu Başkanlığı

Yükseköğretim Kurulu Başkanlığı

Yükseköğretim Kurulu Başkanlığı

Yükseköğretim Kurulu Başkanlığı

Yükseköğretim Kurulu Başkanlığı

Yükseköğretim Kurulu Başkanlığı

Yükseköğretim Kurulu Başkanlığı

Yükseköğretim Kurulu Başkanlığı

Yükseköğretim Kurulu Başkanlığı

Yükseköğretim Kurulu Başkanlığı

Yükseköğretim Kurulu Başkanlığı

Yükseköğretim Kurulu Başkanlığı

Yükseköğretim Kurulu Başkanlığı

Yükseköğretim Kurulu Başkanlığı

Yükseköğretim Kurulu Başkanlığı

Yükseköğretim Kurulu Başkanlığı

Yükseköğretim Kurulu Başkanlığı

Yükseköğretim Kurulu Başkanlığı

Yükseköğretim Kurulu Başkanlığı

Yükseköğretim Kurulu Başkanlığı

Yükseköğretim Kurulu Başkanlığı

KJELLER/UNDERETASJE:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

15. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

2-tall- / Lærdal
elektro

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Kontroll v. ferdig-attest

19. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

BAD/VASKEROM:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn/beskriv:

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

5. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☒ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: *Brødd på tilknytningspunkt fra felles vannledning.*

6. Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☒ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

*Brødd på tilknytningspunkt fra fellesledning.
Arbeid utført av Tecno VVS 24.09.24
Forsikringskade.*

7. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: *lukket septikk. Felles vannanlegg per Grendelaget*

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: *Drypplekkasjer i tretrinne/vest. Ny metallrenne løst*

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært

☒ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Arna Tak, utførelse. Egen montering

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

10. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

11. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

13. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:



THE UNIVERSITY OF THE PACIFIC
OFFICE OF THE CHANCELLOR
100 UNIVERSITY AVENUE
PACIFIC GROVE, CALIFORNIA 93950
TEL: (805) 437-2000 FAX: (805) 437-2001
WWW.UOPACIFIC.EDU

THE UNIVERSITY OF THE PACIFIC
OFFICE OF THE CHANCELLOR
100 UNIVERSITY AVENUE
PACIFIC GROVE, CALIFORNIA 93950
TEL: (805) 437-2000 FAX: (805) 437-2001
WWW.UOPACIFIC.EDU

THE UNIVERSITY OF THE PACIFIC
OFFICE OF THE CHANCELLOR
100 UNIVERSITY AVENUE
PACIFIC GROVE, CALIFORNIA 93950
TEL: (805) 437-2000 FAX: (805) 437-2001
WWW.UOPACIFIC.EDU

THE UNIVERSITY OF THE PACIFIC
OFFICE OF THE CHANCELLOR
100 UNIVERSITY AVENUE
PACIFIC GROVE, CALIFORNIA 93950
TEL: (805) 437-2000 FAX: (805) 437-2001
WWW.UOPACIFIC.EDU

THE UNIVERSITY OF THE PACIFIC
OFFICE OF THE CHANCELLOR
100 UNIVERSITY AVENUE
PACIFIC GROVE, CALIFORNIA 93950
TEL: (805) 437-2000 FAX: (805) 437-2001
WWW.UOPACIFIC.EDU

THE UNIVERSITY OF THE PACIFIC
OFFICE OF THE CHANCELLOR
100 UNIVERSITY AVENUE
PACIFIC GROVE, CALIFORNIA 93950
TEL: (805) 437-2000 FAX: (805) 437-2001
WWW.UOPACIFIC.EDU

THE UNIVERSITY OF THE PACIFIC
OFFICE OF THE CHANCELLOR
100 UNIVERSITY AVENUE
PACIFIC GROVE, CALIFORNIA 93950
TEL: (805) 437-2000 FAX: (805) 437-2001
WWW.UOPACIFIC.EDU

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arna/Åsane	
Oppdragsnr.	
1501250114	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ellen Johanne Thunes	Ragnvald Håvås Samsonsen
Gateadresse	
Orrehaugen 11	
Poststed	Postnr
BORGUND	6888
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	2005
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	19
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende Forsikring
Polise/avtalnr.	97431

Document reference: 1501250114

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

Initialer selger: EJT, RHS

1

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Brudd i tilknytningskopling fra fellesledning.

Arbeid utført av

TecnoVVS Lærdal

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montert ute-kontakt /terrasse. Skiftet termostat til varmekabel/bad

Arbeid utført av

2-tall Elektro Lærdal

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet vannbord på to sider/tak.Utebod satt opp av eier.

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1501250114

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

Beskrivelse

Utebod på 14 kvm er ikke omsøkt. Kun brukt til ved/redskaper

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Grendalaget er ansvarlig for vei, vann, brøyting. Obligatorisk medlemsskap i løypelag.

Document reference: 1501250114

Tilleggskommentar

Boligen har helstøpt sokkel , med 10 cm isolasjon.Torvtak med helsveiset vinylunderlag.

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: 1501250114

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ellen Thunes	99f0937254fda33d8c98a4e 8625ff51922700945	13.05.2025 06:52:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ragnvald Håvås Samsonsen	86d5210822341c709853f0 5d4f997a4cff99e2f3	13.05.2025 07:27:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1501250114

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

Nabolagsprofil

Orrehaugen 11

Høyde over havet

901 m



Offentlig transport

✈ Sogndal lufthavn Haukåsen	1 t 49 min	🚗
🚏 Maristova Linje 138, NW162	15 min	🚶 1.4 km

Avstand til byer

Sogndalsfjører	1 t 52 min	🚗
Gjøvik	2 t 45 min	🚗
Førde	3 t 15 min	🚗
Florø	169.4 km	
Ålesund	181 km	
Molde	186.7 km	

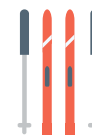
Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Borgund Servicesenter	14 min	🚗
🚗 Recharge Tyinkrysset Fjellstue	21 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 105 m
- 101 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Tyin-Filefjell Skisenter
- Kjøretid: 20 min
- Skitrek i anlegget: 5



Aktiviteter

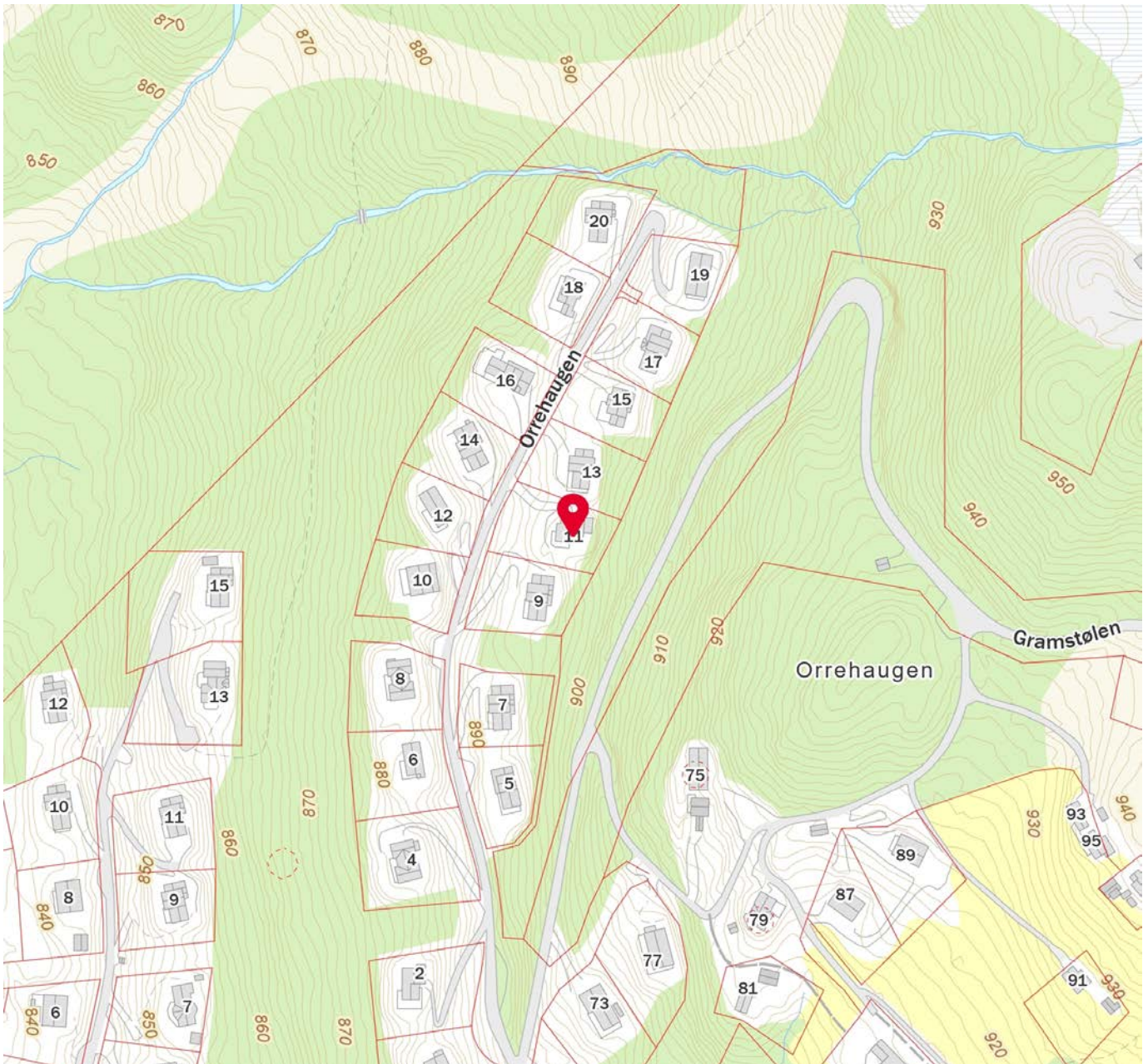
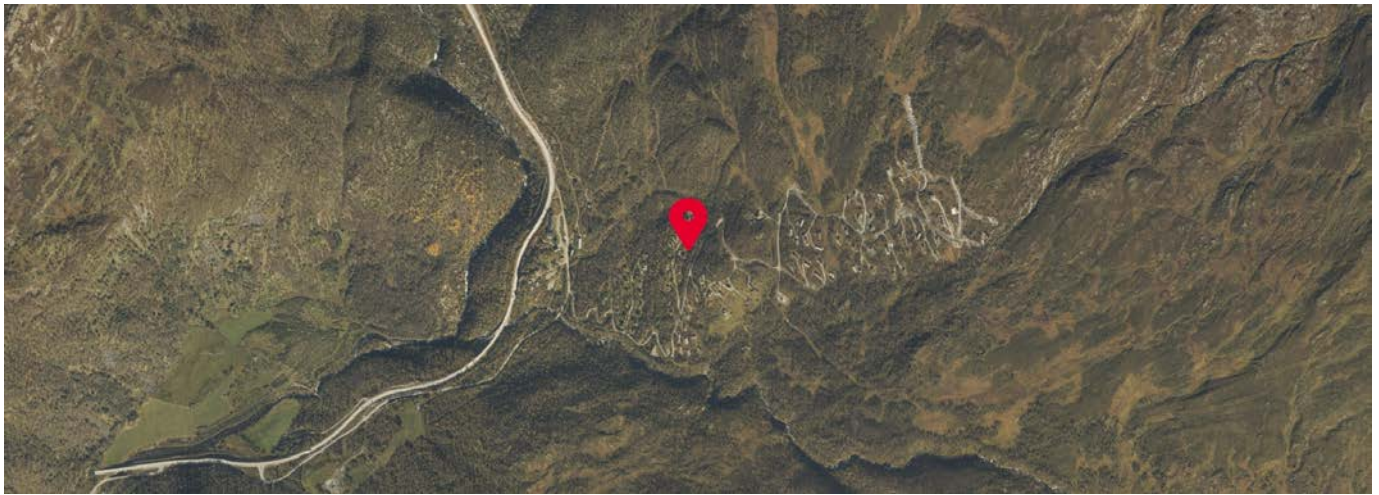
Tyin Aktiv	20 min	🚗
Sykkelutleie - Intersport Filefjell	21 min	🚗

Sport

⚽ Fjelly ungdomshus Aktivitetshall	12 min	🚗 10.8 km
⚽ Borgund idrettsbane Aktivitetshall, ballspill, friidrett, sa...	14 min	🚗 14.5 km

Dagligvare

Nærbutikken Borgund PostNord	14 min	🚗 14.6 km
Joker Tyinkrysset Søndagsåpent	21 min	🚗 24.3 km





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Orrehaugen 11
6888 BORGUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Vatle

Oppdragsnummer:

Telefon: 476 46 305
E-post: fredrik.vatle@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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