



aktiv.

Roasetervegen 342, 2658 ESPEDALEN

**Innbydende fritidsbolig på
Roaseter - solcelleanlegg - stor
terrasse - anneks og uthus -
panoramautsikt.**



Eiendomsmegler

Anne Mette Skar

Mobil 980 15 622

E-post anne.mette.skar@aktiv.no

Aktiv Gjøvik Land Toten

Strandgata 30, 2801 Gjøvik

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 400 000,-
Omkostn.: Kr 36 240,-
Total inkl. omk.: Kr 1 436 240,-
Årlig festeavgift: Kr 3 295,-
Selger: Anita Kollshaugen
Mette Sandvold Hageengen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1986
BRA-i/BRA Total 55/82 kvm
Tomtstr.: 935 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 104, bnr. 19
Oppdragsnr.: 1209240118

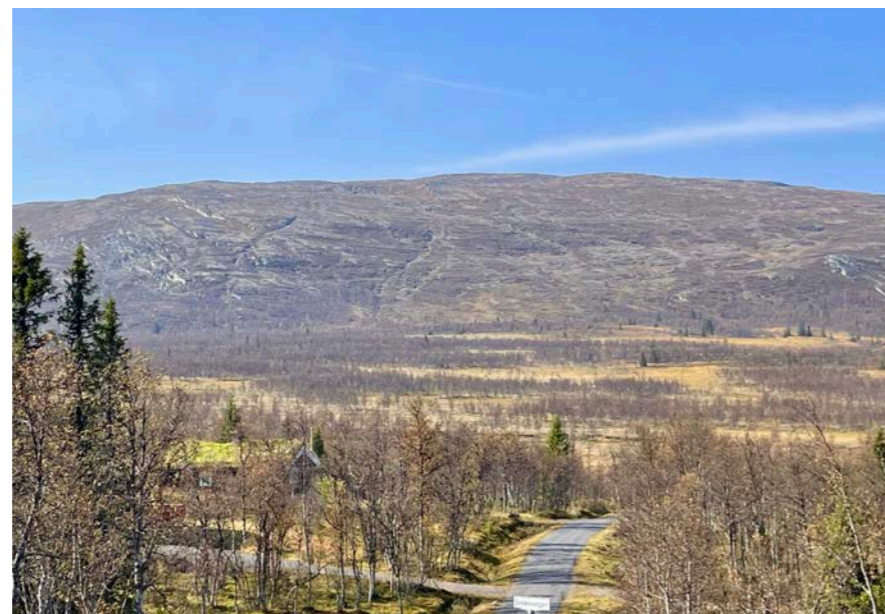
Innbydende fritidsbolig på Roaseter - solcelleanlegg - stor terrasse - anneks og uthus - panoramautsikt.

Lun og koselig fritidsbolig på Roaseter. Her er det solrikt og nydelig utsikt mot fjellene rundt. Idyllisk beliggenhet i naturskjønne omgivelser. Ca 3 km til Espedalsvannet. Området byr på gode turmuligheter både sommer og vinter.

Fritidsboligen har kjøkken og stue i åpen løsning, noe som skaper en luftig og god romfølelse. Godt med naturlig lysinnslipp, og god atmosfære med vedfyring. Solcelleanlegg. Kjøkkenet med gasskomfyr. Stue med utgang til stor terrasse som binder byggene sammen, hvor man kan nyte solrike dager og frisk luft. Det er 2 soverom i hytta. Praktisk bod ved inngangen er i dag innredet som sovealkove (ikke bruksendret i kommunen).

Flott anneks med ekstra oppholdsrom og sengeplasser. Praktisk uthus med skåle og snurredo.

Festet tomt. Naturtomt rundt hytta.

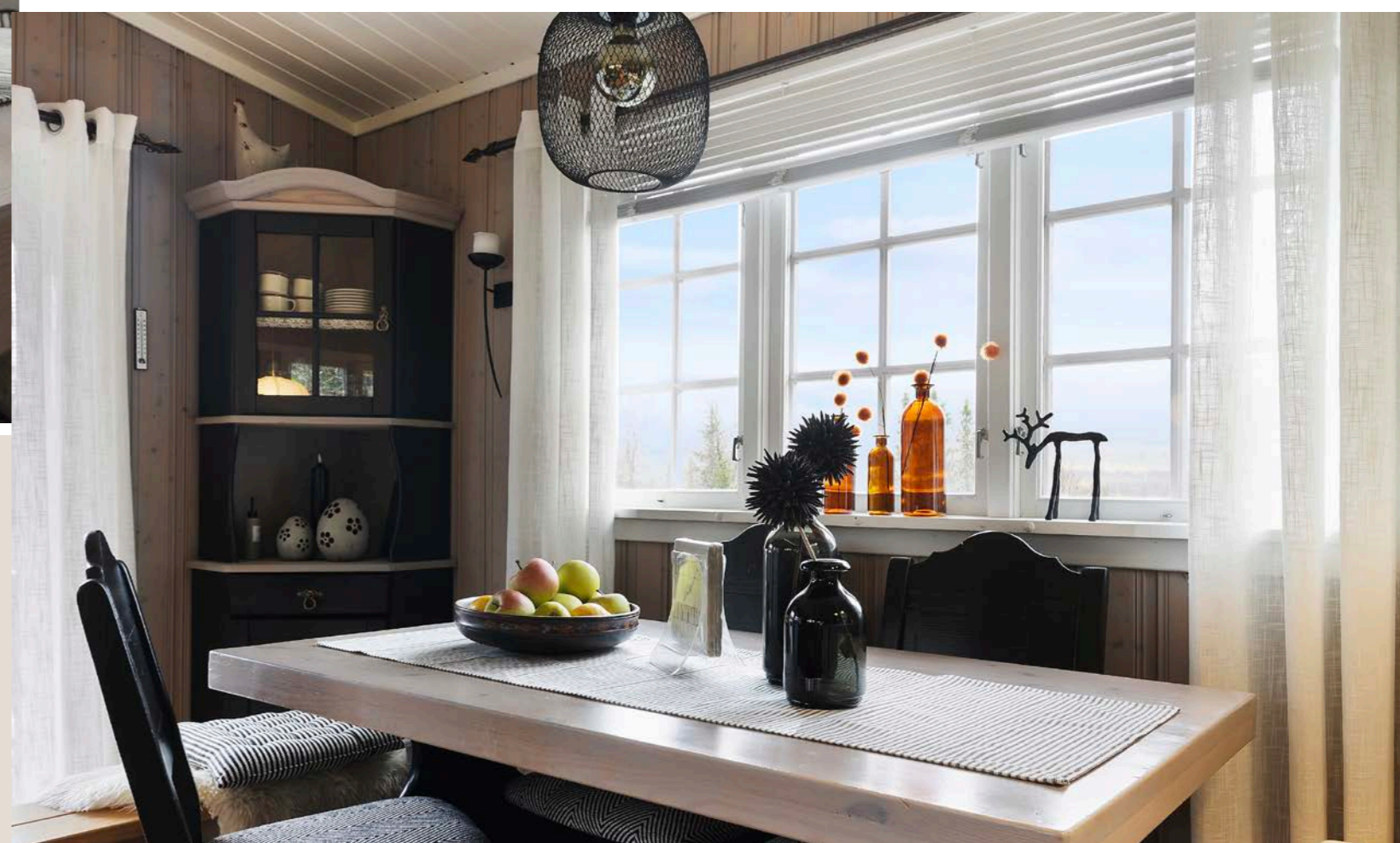


Innhold

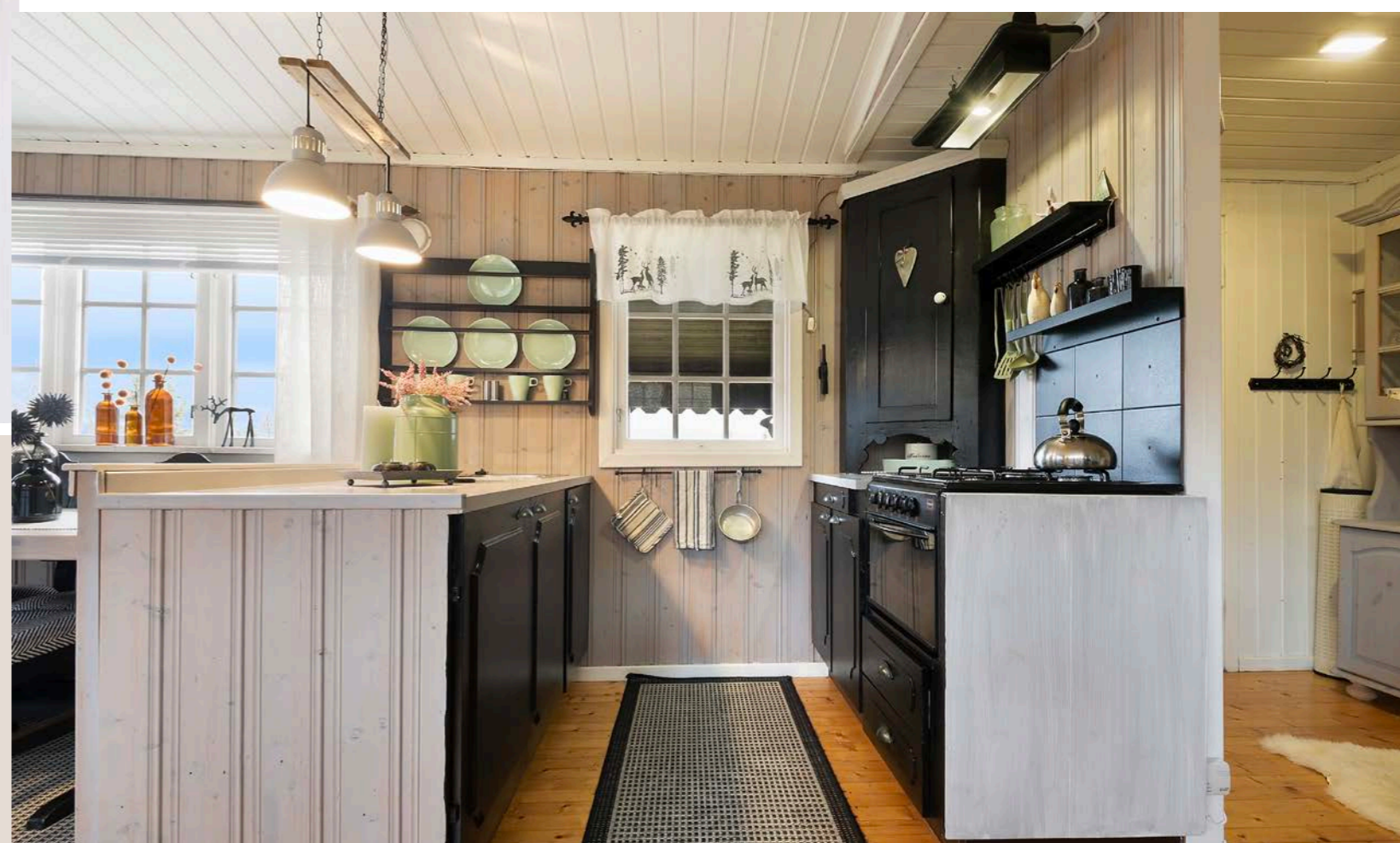
Velkommen	2
Plantegning	26
Om eiendommen	32
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	73
Energiattest	78
Nabolagsprofil	82
Forbrukerinformasjon	95
Budskjema	96



Lun og koselig hytte som har godt med naturlig lysinnslipp.



Trivsel på hytta!
Fin plass til spisebord ved kjøkkenet.



Kjøkkenet har innredning i mørke farger.
Åpen løsning mot stue.



Inneholder 2 soverom.
Bod ved inngang er innredet som alkove (ikke
bruksendret).



Bad med lys innredning.





Innbydende og praktisk
anneks.





Uthus med skåle og snurredo.

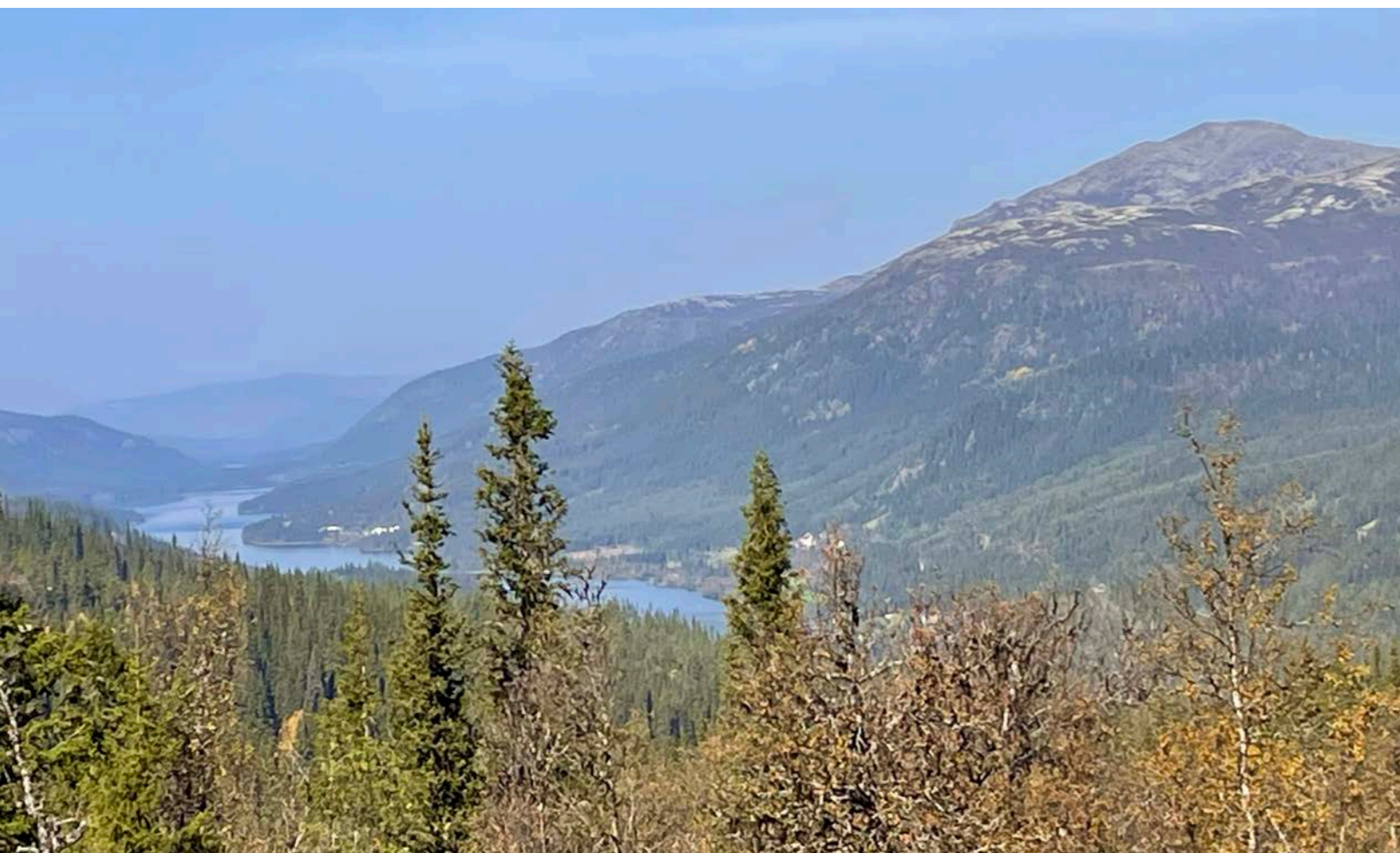


Stor terrasse og fine
uteplasser.

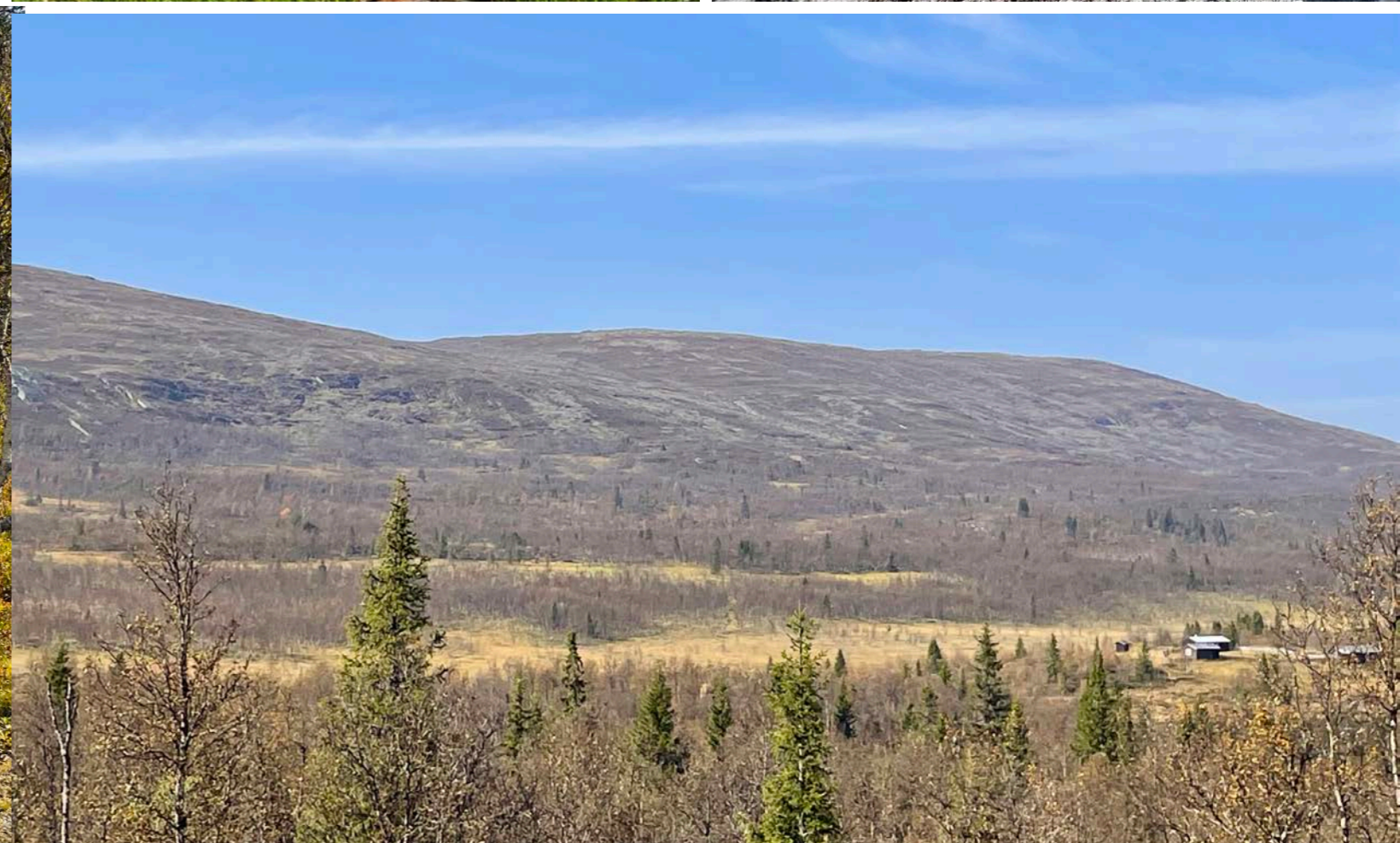




Hytta er beliggende i
naturskjønne omgivelser.



Flotte fjellområder og nydelige turmuligheter.

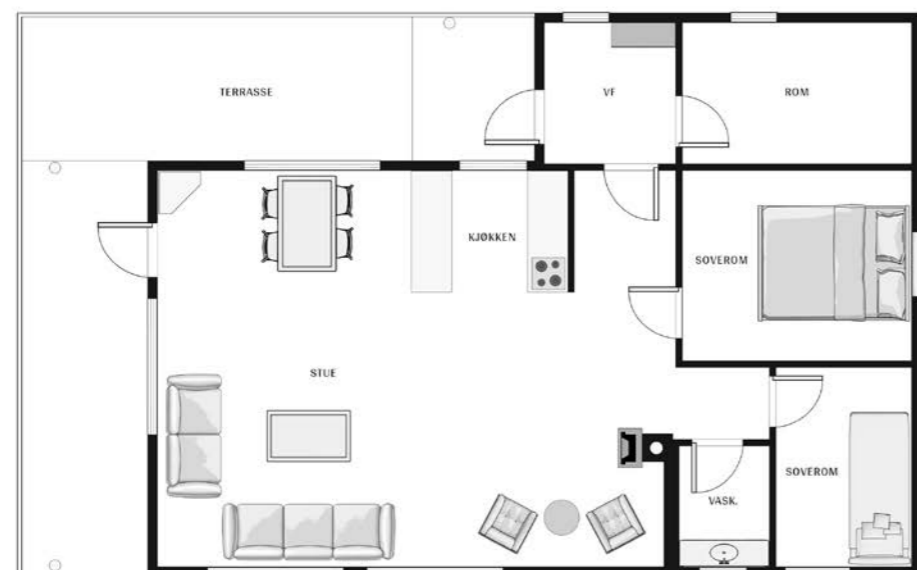




Området byr på fine skiløyper vinterstid.

Plantegning

1. etasje

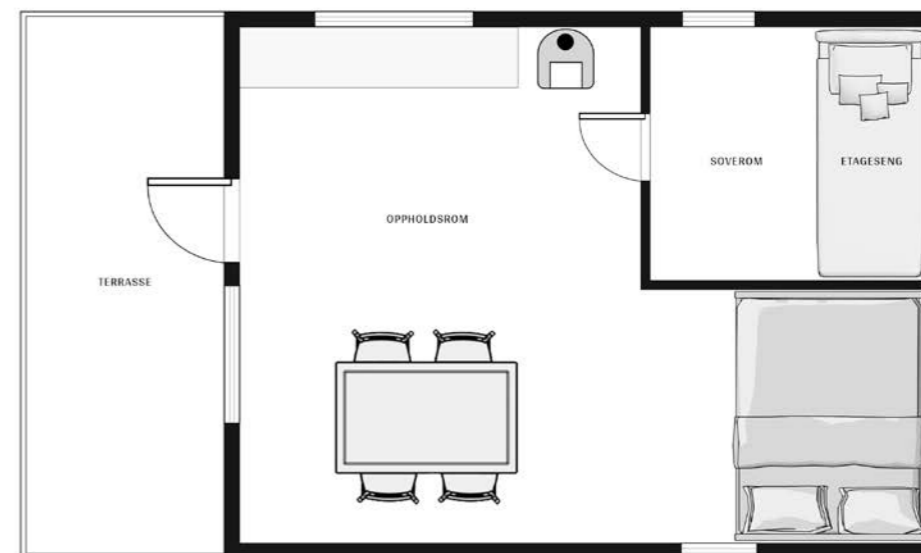


Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - Avvik kan forekomme



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

Anneks



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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 55 m²
BRA - e: 27 m²
BRA totalt: 82 m²
TBA: 59 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 55 m²
Entré, stue/ kjøkken, 2 soverom, bod/sovealkove og vaskerom.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
44 m² Terrasse.

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 20 m²
Stue/ soverom.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
8 m² Terrasse.

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 7 m²
Bod, gang og utedo.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
7 m² Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,49 m og skråhimling.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

935 m²

Tomtebeskrivelse

Festet tomt. Naturtomt rundt hytta. Panoramautsikt og gode solforhold.

Tomtestørrelse på ca. 932,4 m² er oppgitt iht opplysninger gitt av kommunen/ kommunens matrikkelkart.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Det foreligger tinglyst målebrev for tomt nr. 13 på 935 m², datert 31.03.1987.

Eiendommen ble etablert: 03.02.1987.

Årlig festeavgift

Kr 3 295

Festetid

Festet løper i 80 år fra 1. juni 1986 til 31.12.2066.

Festeren kan kreve festet forlenget med 10 år ad gangen.

Regulering av festeavgift

Neste avtalte regulering: 2026.
Festeavgiften ble sist regulert i 2016.

Ingen forkjøpsrett for bortfester.

Det er dannet et veilag med egne vedtekter.
Forpliktelser rundt betaling og vedlikehold.

Rett til å hente vann fra vannposter. Ikke tillatt med innlagt vann i hytten. Forpliktelser rundt vedlikehold rundt felles brønn/ vannkilde.

Forpliktelser rundt avgifter til felles renovasjon og bruk av søppeldunker på hyttefeltet.

Ved kjøp av ved til hytten har grunneier fortrinnsrett til levering av ved.

Forpliktelser rundt medlemskap i hytteeierforening.

For ytterligere informasjon se vedlagt festekontrakt i prospekt eller ta kontakt med megler.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Ingen mulighet for innløsning av tomt.

Bortfester trenger ikke godkjenne ny fester ved salg.

Festekontrakt datert

01.06.1986.

Beliggenhet

Eiendommen har en svært god beliggenhet på Roaseter i landlige og rolige omgivelser. Her er det god solgang og flott utsikt til omkringliggende fjellandskap.

Flotte turmuligheter, sommer som vinter, med turstier og flotte oppkjørte skiløyper. Nydelige områder for rekreasjonsmuligheter og ro i sjela. Flotte muligheter for bærplukking.

I kort avstand fra eiendommen er Langsua nasjonalpark og Espedalsvatnet. Gode muligheter for bading og fiskeing.

Bomveg inn til området forhindrer gjennomgangstrafikk.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst

Se kart.
Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved felles visninger.

Bebyggelsen

Det er fritidsbebyggelse i området rundt.

Bygningssakkyndig

Kristian Langstrand

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig:
Taket er tekket med asfaltshingel.
Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i

treverk. Yttervegg i trekonstruksjon.
Stående utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjon.
Skråhimling med møneloft. Luftespalte i raft.
Undertaksbord. Trevinduer med 1+1 lags glass.
Ytterdør i tre. Terrassedør i tre med 1+1 lags glass.
Etasjeskiller i trekonstruksjoner.
Punktfundamentert med lettklinkerblokker direkte på grunn.

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.
Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drenering.
Takkvann ført ut på terreng.

Anneks:
Taket er tekket med asfaltshingel. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk. Yttervegg i trekonstruksjon.
Stående utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjon. Skråhimling. Luftespalte i raft.
Undertaksbord. Trevinduer med 1+1 lags glass.
Ytterdør i tre. Etasjeskiller i trekonstruksjoner.
Fundamentert direkte på grunn med blokker. Normal standard.

Uthus/ bod:
Taket er tekket med asfaltshingel. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk. Yttervegg i trekonstruksjon.
Stående utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjon. Skråhimling. Luftespalte i raft.
Undertaksbord. Trevinduer med 1+1 lags glass.
Ytterdør i tre. Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Fundamentert direkte på grunn med blokker. Enkel standard.

Iht. tilstandsrapport datert 12.09.2024 av Kristian Langstrand.
For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrapport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Påpekte punkter i selgers egenerklæring:
Pkt. 9: I uthus.
Pkt. 16: Noe arbeider ved egeninnsats.
Pkt. 19: Reguleringsplan for Roaseter.

Innhold

VELKOMMEN TIL ROASETERVEGEN 342!
- koselig fritidsbolig beliggende på Roaseter i nydelige omgivelser.

Fritidsboligen inneholder:
Stue/ kjøkken, 2 soverom, bod/sovealkove, vaskerom og entré.

Anneks med stue/ soverom.

Uthus med skåle og toalettrom.

Standard

På idylliske Roaseter finner du en lun og koselig fritidsbolig som ligger solrikt til med en storslått utsikt mot flotte fjellområder.
Her kan du virkelig koble av i naturskjønne omgivelser, hvor den rolige atmosfæren omfavner deg.
Beliggenheten er ideell, med ca 3 km til det vakre Espedalsvannet, og området byr på flotte

turmuligheter året rundt, både til fots og på ski.

Hytta har en åpen løsning mellom kjøkken og stue, som gir en romslig og luftig følelse.
Vinduene slipper inn rikelig med naturlig lys, og i tillegg sørger vedfyringen for en varm og hyggelig stemning på kjølige kvelder.
Det er installert et praktisk solcelleanlegg, og kjøkkenet er utstyrt med en gasskomfyr som gir en rustikk og enkel opplevelse.

Stuen har utgang til en romslig terrasse, hvor du kan nyte lange, solfylte dager i den friske fjellufta.

Det er to komfortable soverom i hytta, og i tillegg er det en praktisk bod ved inngangen som i dag er innredet som en ekstra sovealkove. Denne er imidlertid ikke formelt bruksendret i kommunen.

Som en ekstra bonus finnes det et flott anneks på tomta, som gir et ekstra oppholdsrom og sengeplasser til gjester eller som et eget sted for avkobling.
Uthuset er praktisk innredet med både skåle og snurredo, noe som forsterker den tradisjonelle hyttestemningen.

Hytta ligger på en festet tomt, og rundt boligen er det en naturlig, uberørt tomt som passer perfekt inn i de vakre omgivelsene.

Dette er virkelig en drømme plass for deg som søker fred, ro og naturopplevelser!

KJØKKEN:
Innredning hovedsak med laminerte skrog men enkelte deler i heltre.
Profilerte fronter. Heltre benkeplate. Kjøkkenkum.

Plass til frittstående: Komfyr (gass).
Naturlig ventilering av kjøkkenet.

BAD/ VASKEROM:
Eget rom i hytta hvor man finner servant med skap.

Uthus med snurredo.

INNSENDIGE OVERFLATER:
Gulvflater er i hovedsak preget av: Tregulv.
Veggflater er i hovedsak preget av: Panel.
Himlinger er i hovedsak preget av: Panel.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Profilerte dører.

DIVERSE UTSTYR:
Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon.
El-anlegg av 12v solcelleanlegg. I hovedsak åpent anlegg.
Brannslukningsapparat.
Røykvarsler.

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.

Hytta selges delvis møblert.
Selger tar med seg én av dobbeltsengene, + sofagrupper, og bytter strømaggregat.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Standard:

Normal standard og planløsning.

El-anlegg 12v solcelleanlegg. I hovedsak åpent anlegg.

Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.

Oppvarming består av vedfyring.

Vedlikehold:

Når man investerer i en brukt bolig, kan det være utfordrende å anslå fremtidige vedlikeholdsbehov og oppgraderinger.

Behovet for vedlikehold vil i stor grad avhenge av faktorer som alder og tilstand på viktige elementer som tak, kledning, vinduer og rør.

Videre vil byggets byggeskikk og valg av materialer variere i tråd med alderen, noe som medfører ulikheter i energiforbruk, komfort og bruksopplevelse.

Det blir derfor viktig å vurdere disse aspektene nøye, da de kan variere betydelig fra eiendom til eiendom avhengig av alder og eventuelle tidligere oppgraderinger.

Bygningen gir et inntrykk av å være godt ivaretatt både på utsiden og innsiden, men det er noen bygningsdeler som krever vedlikehold og tiltak.

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

Nevnte tilstandsgrader i prospekt er kun et utdrag

fra takstrappporten.

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

Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i dette.

Utbedringer og tiltak vil bli kjøpers ansvar.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 3 – STORE OG ALVORLIGE TILTAK:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Takteking:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Deler av taktekingen er dekket av mose og bør fjernes, da dette kan forkorte levetiden til tekingen. Enkelte løse shingeltunger.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig > Nedløp og beslag:

Vurdering av avvik:

- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Lufting av kledning er ikke i samsvar med dagens anbefalte løsning, den er heller ikke dårligere enn den normale løsningen på tidspunktet da huset ble bygget.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Takkonstruksjonen er i hovedsak lukket, inspeksjonsmulighetene er derfor begrenset. Det er ikke mulig å inspisere møneloftet. Isolerte, skrå takflater anses som en risikokonstruksjon på grunn av historisk høy forekomst av skader.

Konsekvens/tiltak:

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Innvendig > Radon:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Kartet kan ikke forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Det er det bare en måling som kan bestemme. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet anbefaler radonmåling i alle boliger. Det skal etter større ombygginger og bruksendringer måles radon. Det bør måles ca. hvert 5. år eller oftere dersom det tidligere er gjort tiltak mot høye radonnivåer, eller eiendommen ligger i et kjent radonutsatt område. Bygninger hvor tidligere målinger viser stabilt lave nivåer under tiltaksgrensen er det tilstrekkelig å måle radon ca. hvert 10. år.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Skjevheter i konstruksjonen som sannsynligvis har sin årsak i fundamenteringen ble registrert. Bygningsdelen må sees i sammenheng med "etasjeskille" i rapporten.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat er vurdert ut fra lokal utbedring.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Ingen punkter registrert.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner:

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Parkering

Det parkeres på tunet ved hytta.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

0793695

Radonmåling

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra

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

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

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

Energi

Oppvarming

Murt pipe. Antall ildsteder i bygningen: 1.

Oppvarming består av: Vedfyring.
I hovedsak ved hjelp av: Ildsted.

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

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

Info strømforbruk

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

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

Det må beregnes kostnader til både nettleie og forbruk.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 400 000

Kommunale avgifter

Kr 6 000

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Årlige kommunale avgifter er: ca. 5 495 kr inkl mva. Avgiftene dekker renovasjon, brannsyn/ feiing og eiendomsskatt.

Terminer: 4.

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

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

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

Disse opplysningene sammenstiller kostnader for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Eiendomsskatt

Kr 3 525

Eiendomsskatt år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2022: kr 332 645.

Andre utgifter

Faste løpende kostnader:

- festeavgift
- bomavgift
- veiavgift veglag
- avgift hytteeierforening
- bidrag skiløyper
- kommunale avgifter og eiendomsskatt

- strøm/ solcelle
- tv/ internett
- forsikring
- generelle vedlikeholdskostnader
- brøyting og vedlikehold av stikkvei inn til eiendommen og gårdsplass

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

Velforening

Det betales kostnader til hytteeierforening og veglag i området.

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 104, bruksnummer 19 i Gausdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3441/104/19:
21.05.1987 - Dokumentnr: 3545 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste
Festetid: 80 år
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
MED FLERE BESTEMMELSER

21.05.1987 - Dokumentnr: 3545 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 80 år
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
MED FLERE BESTEMMELSER

03.04.1987 - Dokumentnr: 2387 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3441 Gnr:104 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 742359 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0522 Gnr:104 Bnr:19

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

Ferdigattest/brukstillatelse

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

- Bygningsnr. 7607652
Fritidsbygg(hyttersommerh. ol
- Bygningsnr. 156897906 Garasjeuth.anneks til fritidb.
- Bygningsnr. 156897914 Garasjeuth.anneks til fritidb.

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

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

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

Tegninger:

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Sovealkove i entrè er markert som bod på tegning. Enkelte avvik på fasade.
Kjøkken vises speilvendt på tegninger.
Disse tiltakene vil bli kjøpers risiko og ansvar.

For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller motsatt, må det sendes inn søknad til kommunen. Det er observert bruksendringer av rom i boligen som sannsynligvis ikke er omsøkt.

Anneks

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

Uthus/bod

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

Vei, vann og avløp

Avkjørsel fra Roasetervegen.

Det er privat veg frem til eiendommen og på hyttefeltet, og kjøper må beregne kostnader til brøyting og vedlikehold av veg.

Pliktig tilknytning til veglag med egne vedtekter. Egen avgift på ca. kr. 1000,- pr år fra hovedveg og opp til hyttefelt.

I tillegg betales avgift til Roaseter Hytteforening inne på hyttefeltet.

Dagens eier betaler ca. kr. 5200,- pr år i brøyting/ veiavgift/ vel.

Det betales bidrag for skiløyper i området.

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp.

Det foreligger ikke gitt utslippstillatelse på eiendommen.

Bygningen er ikke tilknyttet vann.
Drikkevann må medbringes.

Selger opplyser at det er 3 nærliggende vannposter hvor vannprøver tas jevnlig.

Gråvann til terreng.

Utslipp av gråvann fra bygning uten innlagt vann, regnes normalt som forurensning uten nevneverdig skade eller ulempe og trenger ikke utslippstillatelse. I konkrete tilfeller kan gråvann inneholde forurensning av en slik karakter at forurensningsloven er overskredet. Det anbefales undersøkt.

Regulerings og arealplaner

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontrakt grunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen

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

Overtakelse

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

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

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 400 000 Prisantydning

Omkostninger
15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)
2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)
35 000 Dokumentavgift
240 Panteattest kjøper
500 Tinglysningsgebyr pantedokument
500 Tinglysningsgebyr skjøte

36 240 Omkostninger totalt

51 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

54 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 436 240 Totalpris. inkl. omkostninger

1 451 340 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

1 454 140 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 36 240

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet

vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr. 50.000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13.900,- oppgjørshonorar kr 7.900,- og visninger kr 3.000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg/ vederlag i henhold til oppdragsavtale. Disse omfatter grunnbok, tinglyste avtaler, kommunal info, elektronisk signering, grunneier, eierskifte, foto, markedsføring og sikring. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2.500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 50.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Anne Mette Skar
Eiendomsmegler
anne.mette.skar@aktiv.no
Tlf: 980 15 622

Ansvarlig megler

Anne Mette Skar
Eiendomsmegler
anne.mette.skar@aktiv.no
Tlf: 980 15 622

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, Strandgata 30
2821 Gjøvik

Salgsoppgavedato

13.09.2024

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Roasetervegen 342, 2658 ESPEDALEN
GAUSDAL kommune
gnr. 104, bnr. 19



Markedsverdi

1 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 02.09.2024 Rapportdato: 12.09.2024 Oppdragsnr.: 20707-2167 Referansenummer: OM7624

Autorisert foretak: KonturTakst AS Sertifisert Takstingeniør: Kristian Langstrand



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

KonturTakst AS

KonturTakst AS er et takstforetak bestående av fire takstingeniører med lang erfaring innenfor bygg- og anleggsbransjen. Les mer om oss på www.KonturTakst.no

Vi bistår deg gjerne dersom du har behov for tjenester vi kan utføre!
Kontakt oss på post@konturtakst.no eller takstingeniøren direkte.



Rapportansvarlig

Kristian Langstrand

kristian@konturtakst.no
991 56 729



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © 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.

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Dette er en forenklet beskrivelse av eiendommen. For mer detaljert beskrivelse, les under konstruksjoner i rapporten. Det anbefales å lese premistekstene og forutsetningene for rapporten, for å sette seg inn i hvilke undersøkelsesnivåer rapporten ligger på.

Fritidsbolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

BELIGGENHET:

Eiendom beliggende i landlige omgivelser. Bomvei inn til området forhindrer gjennomgangstrafikk. Umiddelbar nærhet til tuområder, sommer som vinter.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Taket er teknet med asfaltshingel. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjon. Skråhimling med møneloft. Luftespalte i raft. Undertaksbord. Trevinduer med 1+1 lags glass. Ytterdør i tre. Terrassedør i tre med 1+1 lags glass. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Punktfundamentert med lettklinkerblokker direkte på grunn.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater er i hovedsak preget av: Tregulv. Veggflater er i hovedsak preget av: Panel. Himlinger er i hovedsak preget av: Panel.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

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

Murt pipe. Antall ildsteder i bygningen: 1

Profilerte dører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning hovedsak med laminerte skrog men enkelte deler i heltre. Profilerte fronter. Heltre benkeplate. Kjøkkenkum. Plass til frittstående: Komfyr (gass). Naturlig ventilering av kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer, uten bruk av vifter.

Oppvarming består av: Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Ildsted.

Se også boligens energiattest.

El-anlegg av 12v solcelleanlegg. I hovedsak åpent anlegg.

Brannslukningsapparat. Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drenering. Takvann ført ut på terreng.

Festet tomt på 932,40 m². Naturtomt.

Bygningen er ikke tilknyttet vann. Drikkevann må medbringes. Selger opplyser at det er 3 nærliggende vannposter hvor vannprøver tas jevnlig.

Gråvann til terreng.

Utslipp av gråvann fra bygning uten innlagt vann, regnes normalt som forurensning uten nevneverdig skade eller ulempe og trenger ikke utslippstillatelse. I konkrete tilfeller kan gråvann inneholde forurensning av en slik karakter at forurensningsloven er overskredet. Det anbefales undersøkt.

Se også <https://www.miljodirektoratet.no/regelverk/forsk-rifter/forurensningsforskriften/sanitart-avlopsvann-kommentarer/>

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	82 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	55 m ²
Totalpris	1 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 700 000

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Selgers opplysning: Fremlagte tegninger er de sist oppdaterte byggegodkjente tegningene. Det er følgende avvik registrert på tegninger: Soverom i entrè er markert som bod på tegning.

For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller motsatt, må det sendes inn søknad til kommunen. Det er observert bruksendringer av rom i boligen som sannsynligvis ikke er omsøkt. Jeg anbefaler å kontakte kommunen for ytterligere undersøkelser.

Anneks

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

Selgers opplysning: Fremlagte tegninger er de sist oppdaterte byggegodkjente tegningene.

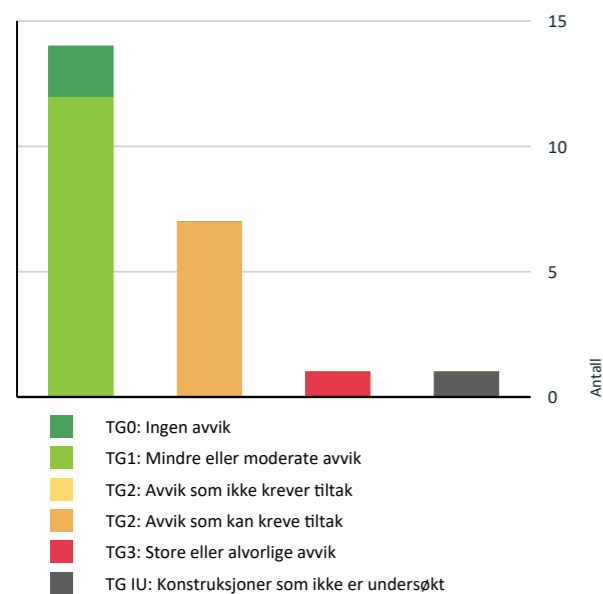
Uthus/bod

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

Selgers opplysning: Fremlagte tegninger er de sist oppdaterte byggegodkjente tegningene.

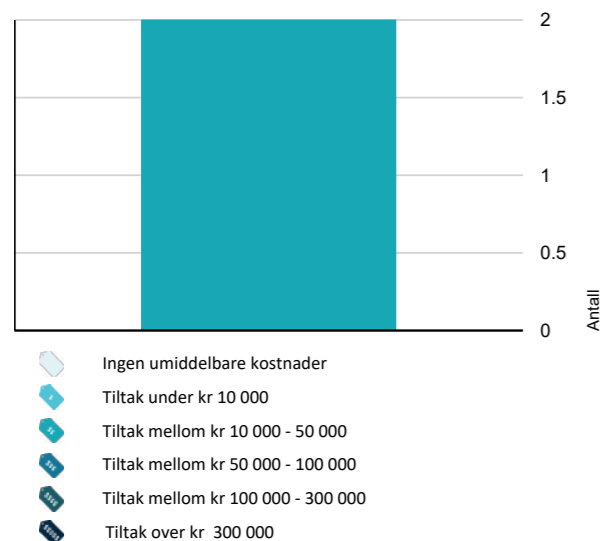
Sammendrag av boligens tilstand

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

Under beskrivelsen av de forskjellige bygningsdelene under vurderingene av bad og vaskerom under konstruksjoner er beskrivelsen lagt inn i punktet generell og ikke under de respektive punktene under. Der fremkommer kun bilder, avvik og tiltak/konsekvens.

Det bemerkes at opplysninger om årstall, fornyelser, alder på bygningsdeler, vann/avløp, adkomstvei etc. er i henhold til opplysninger som er gitt fra selger/eier/kunde/deltakende på befaringen med mindre annet fremgår. Undertegnede har ikke blitt opplyst om forhold som kan ha innvirkning på markedsverdien annet enn det som fremgår i denne rapporten. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler. Fuktutstyret som er brukt er Protimeter MMS.

Enkelte steder i rapporten er utarbeidet med frasesystem (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir noe stikkordbaserte tekster i denne rapporten.

Rapportens gyldighet er ett år etter befaringstidspunktet. Rapporten kan heller ikke gjenbrukes ved flere boligsalg under denne perioden.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

- TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
 - Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 - Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
 - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - Innvendig > Radon [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1986

Kommentar
Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Normal standard og planløsning.
El-anlegg 12v solcelleanlegg. I hovedsak åpent anlegg.
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.
Oppvarming består av vedfyring.

Vedlikehold
Dette er et forenklet sammendrag. For å få et riktig bilde av objektet må dette sees i sammenheng med de respektive punktene i rapporten. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i rapporten, for å få en bedre forståelse på hva en tilstandsrapport er.

Når man investerer i en brukt bolig, kan det være utfordrende å anslå fremtidige vedlikeholdsbehov og oppgraderinger. Behovet for vedlikehold vil i stor grad avhenge av faktorer som alder og tilstand på viktige elementer som tak, kledning, vinduer og rør. Videre vil byggets byggeskikk og valg av materialer variere i tråd med alderen, noe som medfører ulikheter i energiforbruk, komfort og bruksopplevelse. Det blir derfor viktig å vurdere disse aspektene nøye, da de kan variere betydelig fra eiendom til eiendom avhengig av alder og eventuelle tidligere oppgraderinger.

Bygningen gir et inntrykk av å være godt ivaretatt både på utsiden og innsiden, men det er noen bygningsdeler som krever vedlikehold og tiltak.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfaltshingel. Taktekkingen er inspisert fra bakkenivå og innvendig i boligen fordi det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Deler av taktekingen er dekket av mose og bør fjernes, da dette kan forkorte levetiden til tekingen. Enkelte løse shingeltunger.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk.

Vurdering av avvik:
• Takrenner har punktvis lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Lokal utbedring må utføres.



Lekkasje i skjøt på takrenne.

Veggkonstruksjon

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Lufting av kledning er ikke i samsvar med dagens anbefalte løsning, den er heller ikke dårligere enn den normale løsningen på tidspunktet da huset ble bygget.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjon. Skråtak med møneloft. Undertaksbord. Luftespalter i raft.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Takkonstruksjonen er i hovedsak lukket, inspeksjonsmulighetene er derfor begrenset. Det er ikke mulig å inspisere møneloftet. Isolerte, skrå takflater anses som en risikokonstruksjon på grunn av historisk høy forekomst av skader.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

Trevinduer med 1+1 lags glass.

Dører

Ytterdør i tre. Terrassedør i tre med 1+1 lags glass.

Anm: Vrider noe slitt på terrassedør.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse og terrasseplattinger på tilsammen 59m². Konstruksjoner og synlige overflater i treverk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



Lokal utbedring anbefales på enkelte overflater.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater er i hovedsak preget av: Tregulv.
Veggflater er i hovedsak preget av: Panel.
Himlinger er i hovedsak preget av: Panel.



Noe slitasje på overflater på gulv enkelte steder.



Noe gjenstående arbeid/manglende lister.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

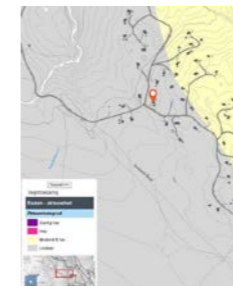
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Kartet kan ikke forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Det er det bare en måling som kan bestemme.

Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet anbefaler radonmåling i alle boliger. Det skal etter større ombygginger og bruksendringer måles radon. Det bør måles ca. hvert 5. år eller oftere dersom det tidligere er gjort tiltak mot høye radonnivåer, eller eiendommen ligger i et kjent radonutsatt område. Bygninger hvor tidligere målinger viser stabilt lave nivåer under tiltaks grensen er det tilstrekkelig å måle radon ca. hvert 10. år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Bygningen ligger i et område som er definert med usikker aktsomhetsgrad i kartet.

TG 1 Pipe og ildsted

Murt pipe. Antall ildsteder i bygningen: 1



Sotluke plassert på stue.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte dører.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning hovedsak med laminerte skrog men enkelte deler i heltre. Profilerte fronter. Heltre benkeplate. Kjøkkenkum. Plass til frittstående: Komfyr (gass).



Med enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Naturlig ventilering av kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer, uten bruk av vifter.

TG 1J Andre installasjoner

Oppvarming består av: Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av: Ildsted.

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Se også boligens energiattest.

Tilstandsrapport

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg av 12v solcelleanlegg. I hovedsak åpent anlegg.

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jømfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat. Røykvarsler.

Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

Tilstandsrapport

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drenerør. Takvann ført ut på terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Punktfundamentert med lettklinkerblokker direkte på grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skjevheter i konstruksjonen som sannsynligvis har sin årsak i fundamenteringen ble registrert.

Bygningsdelen må sees i sammenheng med "etasjeskille" i rapporten.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat er vurdert ut fra lokal utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 9 Terrengforhold

Festet tomt på 932,40 m². Naturtomt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen er ikke tilknyttet vann. Drikkevann må medbringes. Selger opplyser at det er 3 nærliggende vannposter hvor vannprøver tas jevnlig.

Gråvann til terreng.

Utslipp av gråvann fra bygning uten innlagt vann, regnes normalt som forurensning uten nevneverdig skade eller ulempe og trenger ikke utslippstillatelse. I konkrete tilfeller kan gråvann inneholde forurensning av en slik karakter at forurensningsloven er overskredet. Det anbefales undersøkt.

Se også <https://www.miljodirektoratet.no/regelverk/forskrifter/forurensningsforskriften/sanitart-avlopsvann-kommentarer/>

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Anneks

Byggeår

1996

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting.

Kommentar

Opplyst av rekvirent.

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltshingel. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjon. Skråhimling. Luftespalte i raft. Undertaksbord. Trevinduer med 1+1 lags glass. Ytterdør i tre. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Fundamentert direkte på grunn med blokker.

Uthus/bod



Anvendelse

Uthus/bod

Byggeår

1988

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting.

Kommentar

Opplyst av rekvirent.

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltshingel. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjon. Skråhimling. Luftespalte i raft. Undertaksbord. Trevinduer med 1+1 lags glass. Ytterdør i tre. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Fundamentert direkte på grunn med blokker.

Konklusjon og markedsvurdering

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 1 700 000

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. Arealat gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

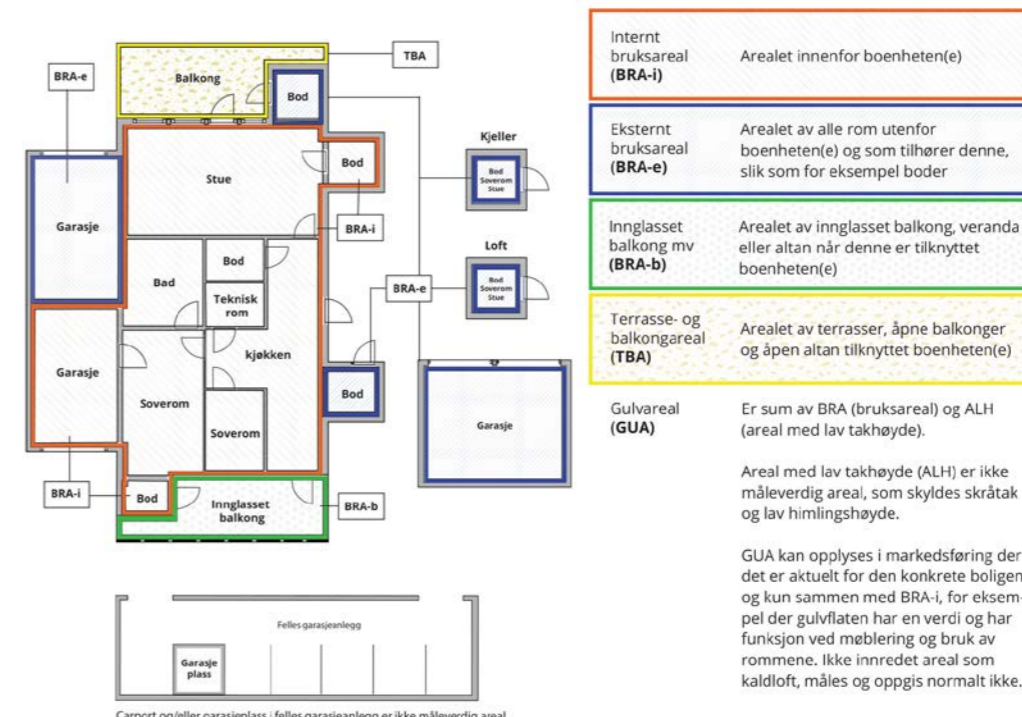
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	55			55	44
SUM	55				44
SUM BRA	55				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Rom til personlig hygiene, Stue/kjøkken		

Kommentar

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg. Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,49 m og skråhimling.

Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Selgers opplysning: Fremlagte tegninger er de sist oppdaterte byggegodkjente tegningene. Det er følgende avvik registrert på tegninger: Soverom i entré er markert som bod på tegning.

For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller motsatt, må det sendes inn søknad til kommunen. Det er observert bruksendringer av rom i boligen som sannsynligvis ikke er omsøkt. Jeg anbefaler å kontakte kommunen for ytterligere undersøkelser.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		20		20	8
SUM		20			8
SUM BRA	20				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Stue , Soverom	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Selgers opplysning: Fremlagte tegninger er de sist oppdaterte byggegodkjente tegningene.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Uthus/bod

Ny arealstandard

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod , Gang , Utedo	

Kommentar

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg. Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Selgers opplysning: Fremlagte tegninger er de sist oppdaterte byggegodkjente tegningene.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	55	0
Anneks	0	20
Uthus/bod	0	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2024	Kristian Langstrand	Takstingeniør
	Mette Sandvold Hageengen	Eier
	Erik Hageengen.	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3441 GAUSDAL	104	19	0	0	932.4 m ²	Statens kartverk.	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering	Utløpsdato		
Roasetervegen 342	01.06.1986				01.06.2066		

Hjemmelshaver

Kollshaugen, Anita. Fester. Andel 1/2
Hageengen, Mette Sandvold. Fester. Andel 1/2
Foss, Brynhild Marie. Hjemmelshaver. Andel 1/2
Paulsrud, Geir Ingar. Hjemmelshaver. Andel 1/2

Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Fester kan kreve festet forlenget med 10 år av gangen ved utløp.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomsten til eiendommen er via privat vei. Det er nødvendig å ta høyde for eventuelle kostnader til vedlikehold og snøbrøyting.

Regulering

Roaseter hytteområde

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag og informasjonsgrunnlag vedrørende regulerings-, areal- og kommuneplaner er innhentet fra States Kartverk og NIBIO. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel Gausdal

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
450 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.09.2024	Eiers egenerklæring er gjennomlest.	Gjennomgått		Nei
Energiattest	09.09.2024		Gjennomgått		Nei
Festekontrakt	01.06.1986		Gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring	02.09.2024		Gjennomgått		Nei
Statens kartverk og eiendomsverdi.no	02.09.2024		Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	19.05.1986		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	02.09.2024		Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok	02.09.2024		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radon			Ikke gjennomgått		Nei
Selger/kunde/rekvirent	02.09.2024		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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 overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OM7624>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Gjøvik Land Toten	
Oppdragsnr.	
1209240118	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mette Sandvold Hageengen	Anita Kollshaugen
Gateadresse	
Roasetervegen 342	
Poststed	Postnr
ESPEDALEN	2658
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If
Polise/avtalenr.	0793695

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MSH, AK

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
Beskrivelse

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremiens 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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

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

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mette Hageengen	83a0a81d23d0543c6fa544a 123119d0c1c95040a	11.09.2024 08:44:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anita Kollshaugen	e4911f1074df3dd51bad5bf74 941597481dc2b84	11.09.2024 12:04:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

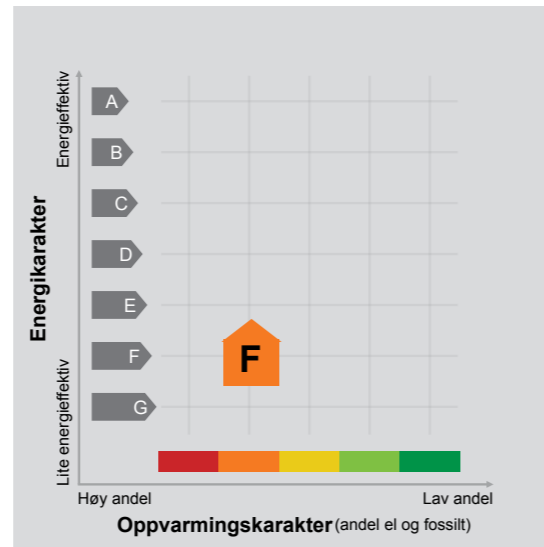
Document reference: 1209240118

Document reference: 1209240118

- 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>

ENERGIATTEST

Adresse	Roasetervegen 342
Postnummer	2658
Sted	ESPEDALEN
Kommunenavn	Gausdal
Gårdsnummer	104
Bruksnummer	19
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	7607652
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-21723
Dato	09.09.2024
Innmeldt av	KRISTIAN LANGSTRAND



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

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

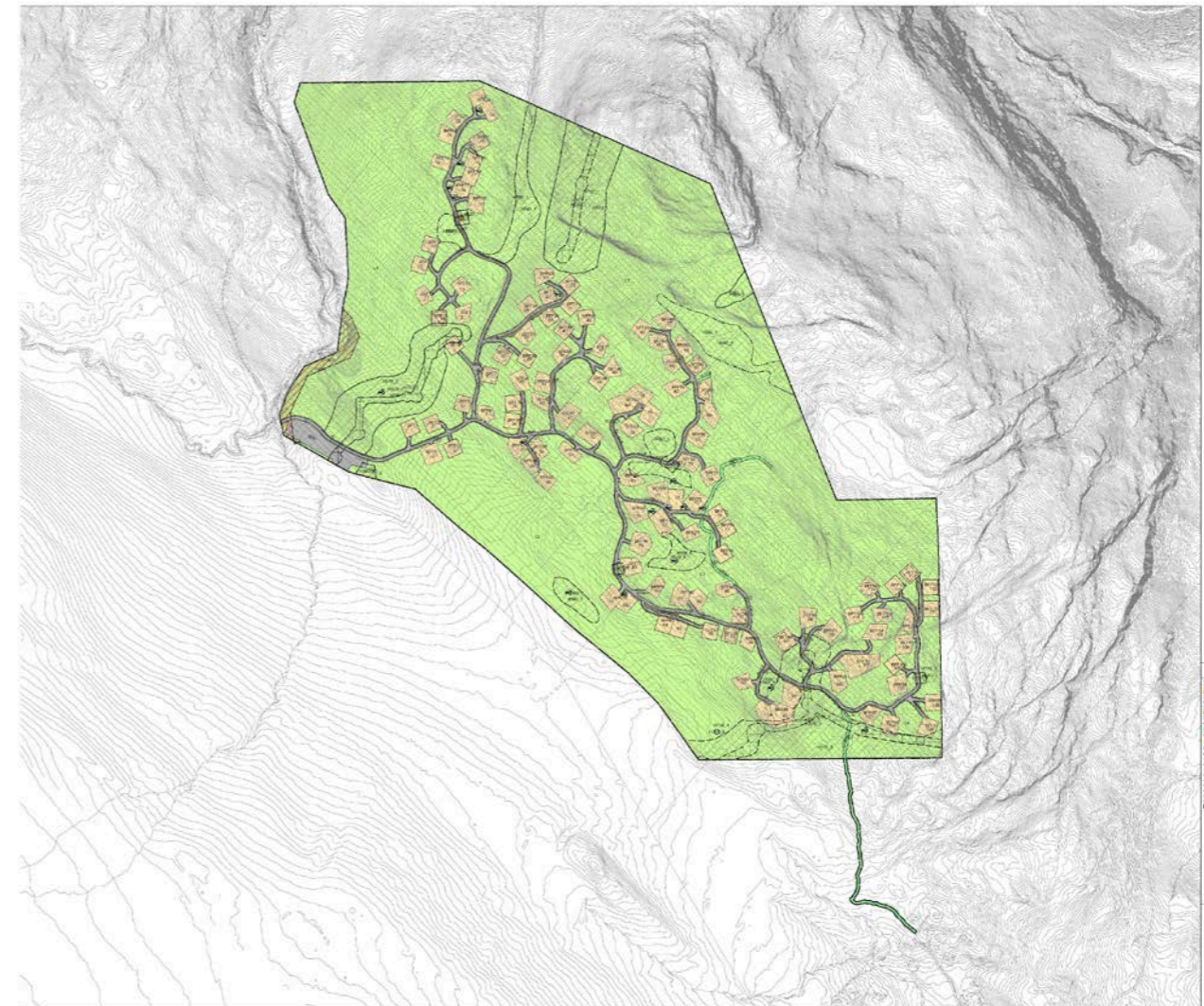
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

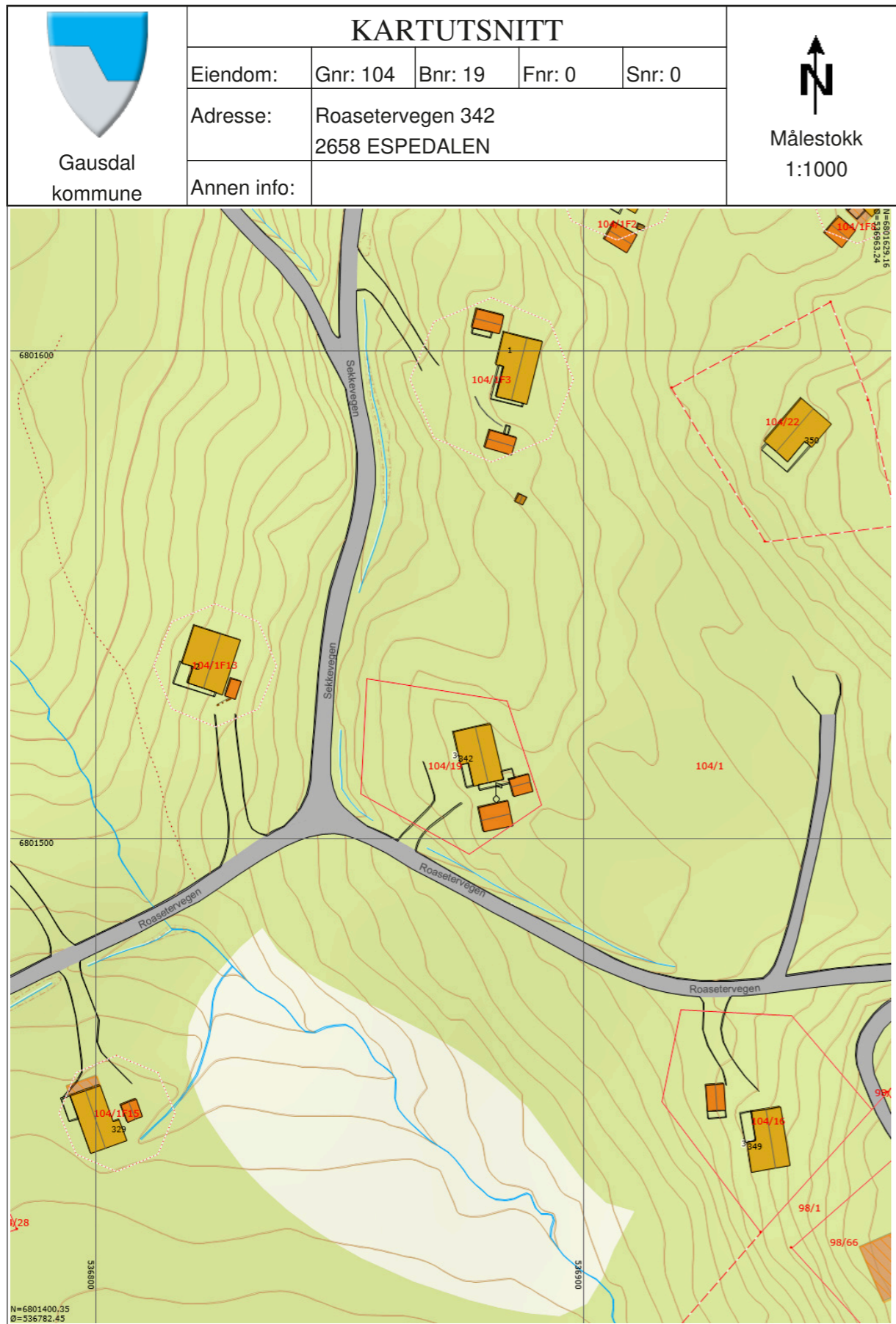
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

























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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Tegnforklaring					
	Teiggrensepunkt		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense dårlig nøyaktighet
	Teiggrense fiktiv		Eiendom		Husnummer
	Flaggstang		Gjerde		Loddtrett mur
	Mønelinje		Takkant		Trapp inntill bygg
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Byggetiltak		Udefinerte bygg		Fritidsbolig
	Garasje og uthus		Veg		Elv og bekk
	Kanal og grøft		Forskningskurve_Gausdal		Høydekurve_Gausdal
	Privatveg gatenavn		Skogsbilveg gatenavn		

Nabolagsprofil

Roasetervegen 342

Høyde over havet

911 m



Offentlig transport

Øvre Svatsum Linje 504	18 min	🚶	11.7 km
Svatsum skole Linje 504	18 min	🚶	11.9 km

Avstand til byer

Vinstra	59 min	🚶
Lillehammer	1 t 9 min	🚶
Hamar	1 t 51 min	🚶
Oslo	3 t 13 min	🚶
Molde	4 t 51 min	🚶

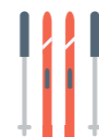
Ladepunkt for el-bil

Strand fjellstue	12 min	🚶
Nærbutikken Svatsum	18 min	🚶

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 286 m



Alpin

- Dalseter
- Kjøretid: 22 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

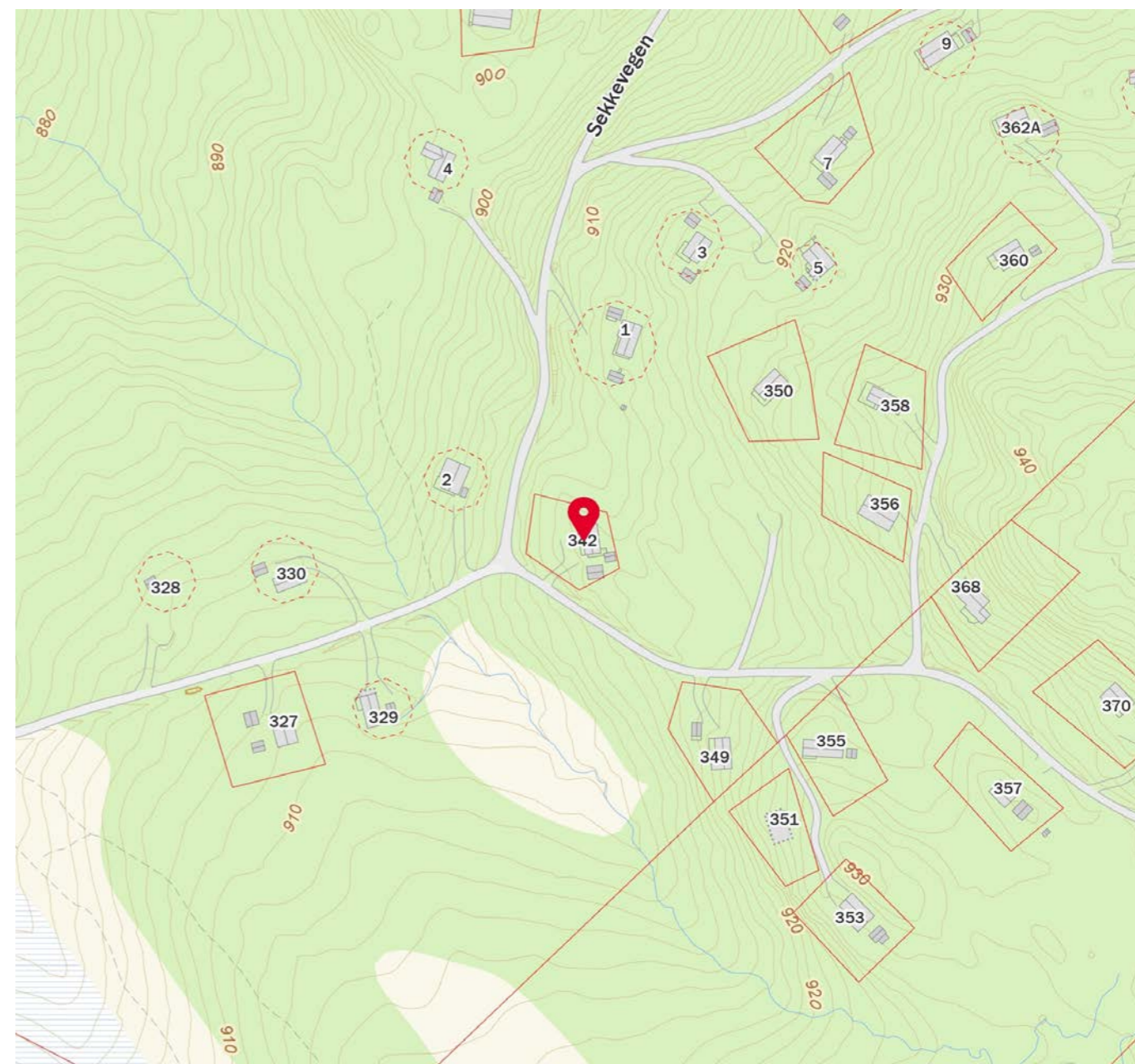
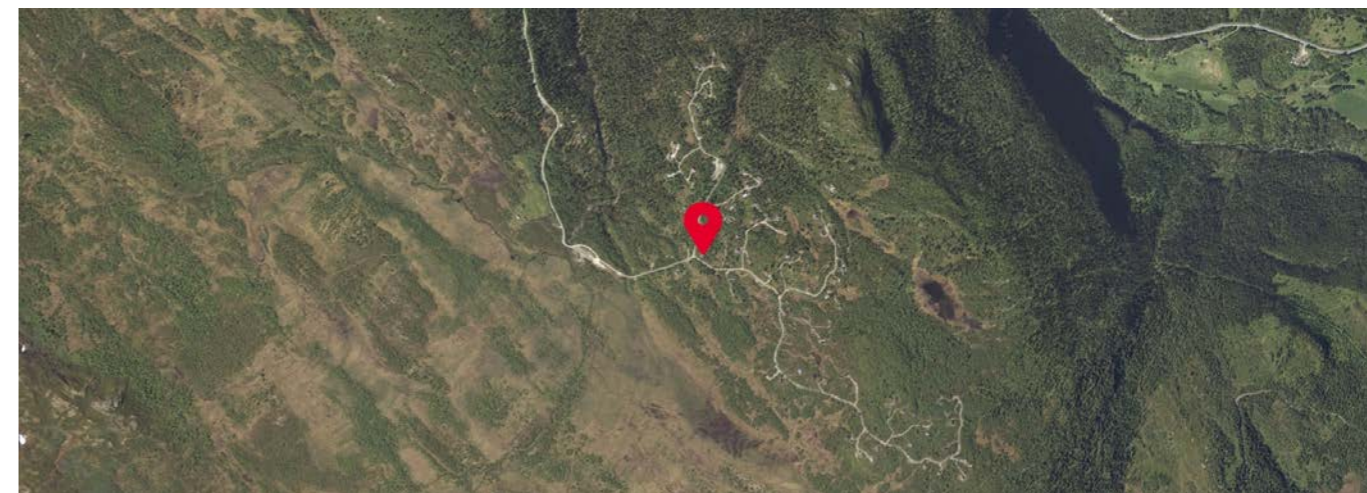
Jettegrytene i Helvete	9 min	🚶
Frisbeegolf Gålå	39 min	🚶
Kjelkeaking	40 min	🚶

Sport

Heimly bygdahus Aktivitetshall	17 min	🚶	11.7 km
Svatsum skole Aktivitetshall, fotball	18 min	🚶	11.9 km

Dagligvare

Nærbutikken Svatsum Søndagsåpent	18 min	🚶	11.7 km
Coop Marked Skåbu Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	33 min	🚶	29.4 km



V E D T E K T E R
F O R
R O A S E T E R V E G E N

Vegparsell fra viksvog 255 til og med parkeringsplass syd for Roaseterbekken.

§ 1. Formål.

Veglaget har til formål å organisere og gjennomføre et rasjonelt vedlikehold samt foreta nødvendige utbedringer av veg- og parkeringsplasser. Veglaget skal også forestå vintervedlikehold samt snøbrøyting av veg- og parkeringsplasser.

§ 2. Medlemskap.

Medlemmer i veganlegget er alle som ved sin underskrift har godtatt lagets vedtekter og betalt sitt andelsinnskudd. Medlemskapet følger eiendommen.

Nye medlemmer kan opptas i veglaget etter vedtak i medlemsmøte som også fastsetter andelsinnskuddet.

Medlem som trer ut av laget har ikke krav på tilbakebetaling av andelsinnskudd eller på andel i foreningens formue. Medlemmene er ansvarlig for lagets forpliktelser i forhold til sine andelstall.

§ 3. Medlemsmøter.

Øverste myndighet i veglaget er medlemsmøtet. Medlemmene som har forfall kan la andre møte for seg med skriftlig fullmakt.

Medlemsmøtene sammenkalles av styret når det finner det ønskelig eller det forlanges i bestemte saker av minst 1/3 av medlemmene.

§ 4. Årsmøtet.

Det ordinære medlemsmøte/årsmøtet holdes innen utgangen av mars måned. Innkallingen skjer på den måten styret finner mest hensiktsmessig, men med minst 8 dagers varsel. Årsmøtet er beslutningsdyktig når minst 50% av medlemmene er tilstede. Dersom lovlig innkalt årsmøte ikke er beslutningsdyktig, kalles det inn til nytt årsmøte som da er beslutningsdyktig, uansett framsmøte.

På årsmøtet behandles:

1. Årsmelding og revidert regnskap.
2. Fastsettelse av godtgjørelse for styrets medlemmer, regnskapsfører, oppsynsmann m.v.
3. Styrets forslag til vedlikeholds- og utbedringsarbeider.
4. Forslag til vegavgifter.
5. Valg av styremedlemmer med personlige varamenn.
6. Valg av formann og nestformann.
7. Valg av revisor.
8. Andre saker som er nevnt i innkallingen. Alle saker avgjøres ved stemmeflertall.

- 2 -

De bruksberettigede til veggen kan stille med tre representanter på årsmøtet.

§ 5. Styre.

Veglagent virksomhet ledes av et styre på 3 medlemmer med personlige varamenn. Funksjonstiden er 3 år. Et medlem med varamann trer ut hvert år, de to første år ved loddtrekning.

De bruksberettigede velger en representant som deltager i styremøtene.

§ 6. Styrets myndighet og plikter.

Styret skal lede laget i overensstemmelse med vedtektene og medlemsmøtenes beslutninger.

1. Styret skal lede driften av veganlegget, herunder sette bort vedlikeholds- og utbedringsarbeider, snøbrøyting m.m.
2. Føre tilsyn med veggen og om nødvendig tilsette oppsynsmann i vårløsnings-tiden.
3. Føre tilsyn med bom og parkeringsplasser.
4. Sørge for innkreving av årsavgifter, transportavgifter og tømning av bomkasse.
5. Sørge for ordnet regnskapsføring og revisjon. Regnskapsåret følger kalenderåret.
6. Regulere eller stoppe transport og annen kjøring i teleløsningstiden.

§ 7. Vedlikehold og snøbrøyting-vegavgift.

Nødvendige midler til vedlikehold, snøbrøyting av veganlegget anskaffes på følgende måte:

1. Trafikkanter som ikke er medlemmer eller har bruksrett til veggen, skal betale bompenger.
 2. Hytteiere betaler årlig avgift som innbetales til veglaget innen 1.juni hvert år. Årsmøtet fastsetter avgiften.
 3. Årsmøtet fastsetter også avgift for transport. For skogsdrift settes en avgift pr. m3. For jordbruksdrift en avgift pr. da dyrket mark som høstes.
- Hvis avgifter ikke betales innen forfall, kan styret nekte medlem eller bruksberettiget å bruke veggen inntil betaling skjer. Styret kan også nekte bruk av veggen for de som ikke følger styrets instruksjoner.

§ 8. Rettigheter og ansvar.

Grunneierne beholder eiendomsretten til veggrunnen. Ved utvidelse av veggen som medfører vesentlig tap av framtidig produksjon for jord- eller skogbruk, skal det beregnelige tapet erstattes av veglaget. Ellers har veglaget full rett til å renske opp veggrøfter, skraninger og fyllinger samt å ta ut nød-

- 3 -

vendige fyllmasser utenom veglinja. Tømmer og annet virke må ikke legges slik at det hindrer transport og bruk av vegen. Hogstavfall må fjernes fra vegbane, grøfter, møte- og snuplasser av det medlem det gjelder.

Skader som påføres vegen ved uforsvarlig kjøring, dekkes av den som påfører skaden.

§ 9. Tvister.

Tvister angående vegen avgjøres ved voldgift. Hver av partene oppnevner voldgiftsmann og lensmannen en tredje som formann. Har en av partene ikke innen 14 dager etter at han har fått varsel om det, oppnevnt sin voldgiftsmann, oppnevner lensmannen også en voldgiftsmann for ham.

§ 10. Vedtektsendringer.

Formøtet kan vedta vedtektsendringer med 2/3 flertall, ved første gangs innkalling. Ved andre gangs innkalling er de møtende beslutningsdyktige.

§ 11. Ikrifftreden.

Disse vedtekter trer i kraft _____

DAGBOKFØRT

87 3545
21.05.87 03545

FESTEKONTRAKT

SORENSKRIVEREN I
SØR-GUDBRANDSDAL

Mellom, som grunneier,
og, som fester,
er det inngått slik kontrakt vedr. hyttetomt i
Roaseter hyttefelt I i Gausdal.

I. TOMTEN.

Festeren leier en hyttetomt av grunneierens eiendom,
g.nr. 104 , br.nr. 1 i Gausdal.

Tomten er angitt som nr. 13 på reguleringsplanen, stad-
festet av fylkesmannen i Oppland ved brev av 2.11.1982
(jfr. også nedenfor bilag 1, § 3).

II. BEBYGGELSE/BRUK AV TOMTEN.

Som bilag 1 til denne kontrakt følger reguleringsbestemmelsene
for reguleringsplanen, Roaseter hyttefelt I.

Festeren aksepterer disse som en del av denne kontrakt.
- Dette gjelder også eventuelle senere endringer i eller
dispensasjoner fra reguleringsbestemmelsene.

III. PESTETIDEN.

Festet løper i 80 år fra 1. juni 1986
til 31.12.2066.

Festeren kan kreve festet forlenget med 10 år ad gangen, slik
at festet varer til .

IV. FESTEAVGIFTEN.

Ved denne kontrakts underskrift betaler festeren en innfestnings-
avgift på kr. 10 000 til dekning av grunneierens forholdsmessige
andel i opparbeidelseskostnader (heri utlegg til planarbeid,
veier m.v.).

Forskuddsvis hvert år betaler festeren videre kr. 1500 ,
første gang i juli 1986.

Eventuell skyldig festeavgift eller andre pengeforpliktelser
etter denne kontrakt forrentes med 12 % p.a. fra forfall.

Begge parter kan hvert 10. år kreve den årlige festeavgift
regulert i overensstemmelse med konsumprisindeksen med utgangs-
punkt i den siste månedsindeks før denne kontrakts underskrift.

Etter 25 år kan dog grunneieren kreve at avgiften skal
reguleres i h.h.t. markedsverdien på tilsvarende tomter med
fradrag av den merverdi festeren måtte ha tilført tomten.
- Bli ikke partene enige, kan de kreve skjønn, jfr.
tomtefestelovens § 14, 2. ledd.

- 2 -

V. ADKOMST/VEGRETT.

A. For vegparsellen fra riksveg 255 til vinterparkeringsplassen syd for Roaseterbekken er det dannet et veglag. - Veglagets vedtekter følger som bilag 2 til denne kontrakt. I og med betaling av innfestningsavgiften, blir festeren, som bruker av hyttetomten, bruksberettiget til vegen. Han forplikter seg herved til å betale en forholdsmessig andel i vinter/sommervedlikehold slik dette blir utregnet av veglagets styre, samt forøvrig å rette seg etter veglagets vedtekter, styrevedtak m.v.

B. I og med betaling av innfestningsavgiften, får festeren videre vegrett fra Roaseterbekken frem til tomten, jfr. hva som er forevist i terrenget. - Han forplikter seg herved til å dekke en forholdsmessig andel av vedlikeholdsutgiftene forsåvidt. Festeren sier seg innforstått med at denne vegstrekning neppe blir vinterbrøytet, jfr. dog nedenfor pkt. IX.

VI. VANN.

Festeren får som bruker av tomten rett til å hente vann fra anvist brønn.

Det er ikke tillatt å legge inn vann i hytten (med mindre dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene gis, jfr. pkt. II). - Ønsker festeren å legge ledning fra anvist felles brønn frem til tomten, kan det bare gjøres etter grunneierens/eventuelt hytteeierforeningens (jfr. nedenfor pkt. IX) godkjennelse og for festerens egen regning.

Festeren forplikter seg herved til å delta forholdsmessig i vedlikeholdet av den felles brønn/vannkilde.

VII. RENOVASJON.

Som bilag 3 i denne kontrakt følger kopi av Gausdal bygningsråds møtebok av 16.5.1984. - Festeren sier seg herved innforstått med

- å bruke de søppelbeholdere som er/blir plassert i hyttefeltet, eventuelt søppelcontainere,
- å dekke sin forholdsmessige andel av utgiftene ved den felles renovasjon.

VIII. RYDDING/VED.

Festeren har rett til å rydde vekk skog i tomtens umiddelbare nærhet av hensyn til utsikt el.lign., dog etter først å ha innhentet samtykke fra grunneieren, eventuelt hytteeierforeningen, jfr. nedenfor pkt. IX.

Med mindre det oppnås enighet om annet med grunneieren, beholder festeren veden mot betaling i h.h.t. Mjøsens Skogeierforenings priser.

Dersom festeren ønsker å kjøpe ved til bruk på hytten, skal grunneieren ha fortrinnsrett til å levere denne, på rot eller kløyvd og tilkjørt etter festerens ønske. Med mindre partene blir enige om noe annet, skal prisen fastsettes i h.h.t. Mjøsens Skogeierforenings priser.

- 3 -

IX. HYTTEEIERFORENINGEN.

Når minst 10 av hyttetomtene i Roaseter hyttefelt I er solgt/bortfestet, og et flertall av hytteeierne ønsker dannet en hytteeierforening, plikter festeren å delta i denne.

Han sier seg således innforstått med at hytteeierforeningen ved flertallsvedtak eventuelt bestemmer

- omfanget av vedlikeholdet/brøyting av vegen fra Roaseterbekken og fordeling av utgiftene i den forbindelse,
- vedlikehold av felles vannkilder og fordeling av utgiftene i den forbindelse,
- hvorvidt den enkelte hytteeier skal tillates å legge vannledning frem til egen tomt og etter hvilken tracé,
- fordeling av utgiftene til felles renovasjon,
- spørsmål m.h.t. rydding av arealer i den enkeltes tomts umiddelbare nærhet,
- disponering av fellesarealer i h.h.t. reguleringsplanen,
- spørsmål forøvrig som det er naturlig for hytteeierforeningen å behandle.

X. DIVERSE.

A. Festeren plikter utover festeavgiften å betale nødvendig fradelings- og tinglysingsgebyr.

B. Festeren forplikter seg til ved eventuell overdragelse av festeretten å gjøre den nye fester kjent med bestemmelsene i denne kontrakt med bilag, herunder at den nye fester overtar rettighetene og pliktene som medlem av veglaget for Roasetervegen, jfr. pkt. V, og hytteeierforeningen, jfr. pkt. IX.

C.
.....
.....

Denne kontrakt i 2 - to - eksemplarer, hvorav partene beholder ett hver.

Svatsum, den 1/6 1986.

Hedvig og Anne Sandvold
Fester

Harald Ove Foss, Niels Loren Foss
Grunneier

~~Som grunneierens ektefelle samtykker jeg herved i feste kontrakten.~~

Hedvig, den 1/6 1986.

Anne Sandvold Hedvig Sandvold

Det bekreftes herved at grunneier og hans ektefelle har undertegnet denne kontrakt i vårt nærvær og at de begge er over 18 år.

Svatsum, den 1/6 1986.

Ole H. Foss

Bjørn Hild Foss



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

"Vi unner ingen å stå alene"

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

aktiv.
Tar deg videre